



LE FRESNE CAMILLY

**Département du Calvados
Commune de LE FRESNE CAMILLY**

**Plan Local d'Urbanisme
Modification Simplifiée n°1**

APPROBATION C – REGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ

Vu pour être annexé aux délibérations du conseil municipal en date du 20 juin 2016.

**Le Maire
Jacques LANDEMAINE**

Révision du POS en PLU approuvée le 13 janvier 2015.

Emergence
102 Ter, Avenue Henry Chéron
14000 CAEN
02.50.08.76.48
contact@emergence-urbanisme.fr

ÉMERGENCE
ÉTUDES ET CONSEILS EN URBANISME

TABLE DES MATIERES

Zone urbaine	3
Zone à urbaniser.....	14
Zone agricole.....	25
Zone naturelle et forestière	36
Lexique réglementaire	47
Annexes réglementaires.....	49

ZONE URBAINE

Ces zones sont matérialisées sur le règlement graphique par la lettre « U ». Elles comprennent des indices « a », « b », « c », « e » et « r ».

Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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.

Sont interdits en particulier :

- Les bâtiments à usage d'industrie.
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles mentionnées à l'article U2.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols excédant plus ou moins 2 mètres, par rapport au terrain naturel avant travaux, et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas liés à une procédure d'urbanisme.
- Les abris de fortune.
- Les entrepôts et les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes (ou véhicules assimilés) et de tentes. L'interdiction ne concerne pas les caravanes (ou véhicules assimilés) entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments ou remises situés sur l'unité foncière. De plus, l'interdiction ne concerne pas les caravanes (ou véhicules assimilés) implantées dans la même unité foncière que l'habitation de l'utilisateur de ce véhicule.
- Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois (sauf justification de chantier).
- L'implantation des constructions nouvelles à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau.
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols non adaptés à l'aléa.
- Dans les secteurs de débordement de nappe, toute nouvelle construction.
- Dans le secteur **Ue**, sont interdites toutes autres occupations et utilisations du sol que celles d'activités artisanales et commerciales.
- Dans le secteur **Uc**, sont interdites toutes autres occupations et utilisations du sol que celles d'équipements publics ou d'intérêt général, d'activités commerciales ou de services de proximité / commodité et celles précisées par les orientations d'aménagement et de programmation.

Articles U2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les établissements à vocation artisanale, tertiaire ou de service et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration qui par leur destination sont liés à l'habitation et à l'activité urbaine (garage, droguerie, boulangerie, etc.), sont autorisés sous réserve qu'ils ne présentent pas de gêne pour le voisinage (bruit, trafic, odeurs...).

Les reconstructions après sinistre sont autorisées sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains. En complément de la reconstruction du bâtiment, le permis de construire pourra intégrer, éventuellement, des modifications d'aspect extérieur, la création d'annexe, d'extension... et tous autres éléments autorisés dans la zone.

En zone de bruit (identifiée sur le règlement graphique) aux abords de la RD 22, suivant l'article L.571-10 du code de l'environnement, les habitations intégreront des dispositions en terme de réduction des nuisances sonores.

Toutes interventions sur des éléments remarquables (art. L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme) identifiés au plan sont soumises à déclaration préalable.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, le pétitionnaire devra respecter les éléments définis, la ou les opérations ne devront pas compromettre l'aménagement d'ensemble prévu et elles ne devront pas être de nature à le rendre plus onéreux. Le cas échéant, le pétitionnaire aura à sa charge la viabilisation interne du secteur.

Les implantations commerciales connaîtront des dispositions spécifiques d'aménagement et d'organisation pour leur stationnement. Elles seront définies dans un souci de limitation de consommation de l'espace.

Les commerces de détails et ensembles commerciaux portant sur une SHON de plus de 10 000 m² devront prévoir leur construction sur au moins deux niveaux. Ces établissements devront être particulièrement économe en énergie et couvrir leur besoin en interne.

Conditions particulières liées aux constructions et plantations identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

- Toutes interventions sur des éléments remarquables (art. L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme) identifiés au plan sont soumises à déclaration préalable.
- Sont interdites les démolitions, surélévations ou extensions sur les faces visibles du domaine public.
- Doivent être maintenus et restaurés les éléments de décor présents en façade, sans destruction ni masquage.
- Doit être maintenu et conforté le registre architectural des éléments du paysage de la rue (clôture, portail, pilastre...).
- Doit être maintenu la perception de l'édifice remarquable visible depuis le domaine public.
- Concernant les plantations, une éventuelle suppression partielle doit être compensée par des plantations de qualités équivalentes (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Spécifiquement, en secteur **Ur**, seules sont autorisées :

- Le changement de destination des bâtiments de bonne ossature et de qualité architecturale et patrimoniale dans le strict volume existant.
- L'aménagement des constructions existantes ainsi que leur extension limitée à +50% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est inférieure à 100 m² et à +30% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².
- Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de l'emprise au sol du bâtiment principal initial, à la date d'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation.
- La réalisation d'annexes, d'abris de jardin et de piscines non couvertes (ou couvertes si elles font l'objet d'une intégration architecturale ou paysagère) et sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs...) incompatibles avec les habitations voisines. Tout changement de destination des annexes ultérieur à la date d'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation est interdit.
- Les constructions nécessaires à l'accueil d'animaux (box à chevaux, remises...) et les hangars agricoles, dès lors qu'ils sont sans influence sur la quiétude du secteur, que tout changement de destination ultérieur (à la date d'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation) est interdit et que leur emprise au sol est inférieure à 50 m².
- Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et/ou intégrés dans des orientations d'aménagement et de programmation qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs, sous réserve de garantir le libre passage de la faune et des visiteurs, sont autorisés, sont autorisés.
- Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public.
- Les reconstructions après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains. En complément de la reconstruction du bâtiment, le permis de construire pourra intégrer, éventuellement, des modifications d'aspect extérieur, la création d'annexe, d'extension... et tous autres éléments autorisés dans la zone.

Article U3 : Accès et voirie

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 fond voisin; ce passage aura une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour des questions de sécurité :

- Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé.
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.
- Les manœuvres d'entrée et de sortie devront pouvoir se faire sans gêne pour la circulation.

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

Article U4 : Desserte par les réseaux

Les constructions et installations devront satisfaire aux conditions réglementaires de salubrité et d'hygiène publiques.

A) EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau et qui le nécessitent ne seront pas admises.

B) EAU USÉES

Eaux usées : Les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur, notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite. Les dispositifs d'assainissement intégreront l'avis du SPANC (service public d'assainissement non collectif).

Selon les dispositions de l'article L1331-10 du code de la santé publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (mairie, syndicat d'assainissement...).

Eaux pluviales : Les eaux pluviales relatives à tout projet (toiture et imperméabilisation des sols) seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval. La gestion des eaux pluviales ne doit pas perturber le fonctionnement des dispositifs d'assainissement des eaux usées.

Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales.

Les bassins de rétention des eaux pluviales seront de préférence gérés à ciel ouvert et paysagés.

C) ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, RÉSEAUX DIVERS :

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés. En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

D) COLLECTE DES MÉNAGÈRES :

Les conteneurs collectifs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Article U5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les retraits exigés par rapport à l'alignement (limite du domaine public au droit des propriétés riveraines ou en limite de l'emprise de la voie privée), le long des routes départementales, sont au minimum de 5 mètres.

Le long des autres voies, les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre. En l'absence d'alignement de fait, les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement (limite du domaine public au droit des propriétés riveraines ou en limite de l'emprise de la voie privée).
- Soit à une distance de l'alignement des voies (limite du domaine public au droit des propriétés riveraines ou en limite de l'emprise de la voie privée) au moins égale à 2 mètres.

Une implantation, entre l'alignement et 2 mètres, pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade ;
- Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- Dans le cas de parcelles d'angles, les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent sur la façade donnant accès sur la voie. Pour la façade sans accès, un recul de 5 mètres pourra être exigé.

Sur toute la zone, pourront s'implanter ou se réaliser entre 0 m (en limite) et au-delà :

- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Le changement de destination,
- L'extension mesurée d'une construction existante ou au prolongement d'un front bâti, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,
- Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.

Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative. Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait minimal de 2 mètres d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 2 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- La construction d'annexes ou abris de jardin ;
- Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;

Les façades ou pignons des constructions à usage d'habitation, implantés à moins de 2 mètres d'une limite séparative, ne comprendront pas d'ouverture (fenêtre, baie vitrée, porte...).

Pourront s'implanter ou se réaliser entre 0 m (en limite) et au-delà :

- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les changements de destination,
- L'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- Les aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.

Les éoliennes individuelles seront implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins équivalente à la hauteur du mat.

Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

En secteurs **Ua**, **Ue**, **Uc** et **Ur**, cet article n'est pas réglementé.

En secteur **Ub**, deux constructions non contigües, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur (égout de toiture) de la plus élevée des deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Il est précisé que les baies de cuisines sont assimilées pour l'application du présent article à des baies principales.

Article U9 : Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article U10 : Hauteurs des constructions

La hauteur de la construction est égale à la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et sa verticale au sol naturel avant travaux (le point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction).

Au-dessus de la limite fixée, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction ou de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, ponctuation architecturales, etc.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation (hors ouvrage de faible emprise) est limitée à un maximum de 11 mètres. Les autres constructions (hors ouvrage de faible emprise) sont limitées à une hauteur maximale de 8 mètres.

Sur les terrains en pente, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 1 mètre celle fixée ci-dessus.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension n'augmente pas la hauteur actuelle de l'ensemble,
- Ni aux équipements d'infrastructure,
- Ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.

Article U11 : Aspects extérieurs

L'article R.111-21 du Code l'urbanisme demeure applicable : « Le projet 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. »

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature, publiques ou privées, sont concernées par les dispositions qui suivent.

Les nouvelles constructions et plantations s'inspireront des fiches jointes en annexes.

A) ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE

Dans le cadre d'une approche haute qualité environnementale les propositions architecturales pour les constructions privées et publiques prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures, etc.), celles-ci s'imposent à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère est interdit. En particulier, la réalisation de chalet de bois à usage d'habitation faisant référence aux chalets montagnards (emploi de bois clair vernis, etc.) ou de style du Pays d'Auge est interdite. Les maisons bois contemporaines ne sont pas soumises à cette disposition.

B) ÉQUIPEMENTS RELATIFS AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

C) MATÉRIAUX DE FAÇADE

Les matériaux de construction utilisés doivent être de préférence des matériaux utilisés traditionnellement le pays de Caen ou le Bessin : la pierre calcaire sous forme de pierre de taille ou de moellons posés sur lits réguliers ou présenter des teintes similaires à ceux-ci (teinte sable ou ton pierre).

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec les matériaux traditionnels précédents devront recevoir un enduit teinté dans la masse, dont la couleur respectera les indications précédentes.

Les façades recevant un enduit comprendront des modénatures de teintes différentes autour des principales ouvertures.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions principales, aux annexes et aux extensions. Les vérandas, les abris de jardin du commerce (de moins de 15 m²) et les piscines (couvertes ou non) ne sont pas soumis à ces dispositions.

D) MATÉRIAUX DE TOITURE

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux.

Les constructions seront recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles ou vieilles ou de matériaux d'aspect et de teinte similaire (petit moule, soit plus de 60 unités au m²).

Le cuivre, le zinc, le verre et les toitures végétalisées sont de plus autorisés dans le cadre de projets architecturaux nettement affirmés.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions principales, aux annexes et aux extensions. Les vérandas, les toitures terrasse ou toit plat, les abris de jardin du commerce (de moins de 15 m²) et les piscines (couvertes ou non) ne sont pas soumis à ces dispositions.

Les débords de toiture des constructions auront une largeur maximale de 40 cm depuis le nu du mur.

E) CLÔTURES

Les murs en pierres de pays pourront être prolongés ou restaurés. Dès lors, la réalisation de mur de clôture en pierres apparentes ou en parpaings enduits ou recouverts de plaquettes de parement (de teinte sable ou ton pierre) est autorisée lorsqu'elle prolonge un front bâti existant ou, un mur traditionnel ou, qu'elle manifeste la volonté de constituer un nouveau front bâti (en accompagnement d'une implantation à l'alignement ou en limite séparative).

En dehors des dispositions ci-dessus, les clôtures sont constituées de haies vives doublées ou non de lisses normandes ou de grillages. En façade sur rue, les lisses et grillages pourront être imposés à l'intérieur de la parcelle), les grillages seront de type treillis soudé. Les claustras bois (couleur naturelle) sont autorisés.

Les ouvrages de maçonnerie, permettant la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle, devront être traités de teinte sable ou ton pierre.

Les hauteurs des clôtures seront limitées à 1,20 m sur rue et à 1,80 m en limites séparatives. Le long des routes départementales, la hauteur des clôtures sur rue pourra s'élever jusqu'à 1,80 mètre. La hauteur est mesurée par rapport à l'axe de la voie.

Ces hauteurs peuvent être dépassées en continuité d'un mur clôture traditionnel existant qui serait prolongé, dès lors que ce prolongement ne dépasse pas la hauteur actuelle du mur existant contigu.

Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas :

- Ni aux équipements d'infrastructure,
- Ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.

Il est recommandé de marquer le pied de clôture et/ou de haie par une bordurette.

F) VÉRANDAS

Leurs volumes doivent être proportionnés au volume de l'existant et respecter les axes des éléments existants (fenêtres, lucarnes...).

Les pentes de toit doivent s'accorder au mieux avec celles de l'existant. L'effet de verticalité des proportions peut être renforcé en limitant la hauteur du soubassement.

Dans un souci de bonne intégration, les teintes et les matériaux de la structure et du soubassement à privilégier sont ceux qui s'harmonisent au mieux avec l'existant : teinte et matériaux des murs (sable), des menuiseries extérieures.

G) CONSTRUCTIONS À USAGES D'ACTIVITÉS (BÂTIMENTS DE STOCKAGES, APPENTIS, ATELIERS,...) :

Lorsque sur une unité foncière, elles sont voisines d'une habitation alors ils présentent des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs).

Article U12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et des deux roues (motorisées ou non), notamment à proximité des équipements, correspondant au besoin des constructions ou des activités, doit être assuré en dehors des voies et des espaces ouverts au public destinés aux piétons.

Article U13 : Espaces libres et plantations

Les plantations s'inspireront des principes définis dans les fiches jointes en annexes.

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Leur défrichement est interdit.

Les haies et murs repérés au plan sont protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme. Ils seront maintenus ou remplacés par des éléments équivalents. En particulier, en bordure de voie, ils seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité de la circulation justifiera leur arasement.

Les haies seront constituées d'essences locales variées. La plantation de haies de thuyas et de lauriers palme interdite.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales variées doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel seront constituées de haies vives ou d'alignements d'arbres d'essences locales, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.

Pour les terrains situés à des croisements de voies automobiles, les plantations ne feront pas obstacle à la visibilité.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions. Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantés ou engazonnés et convenablement entretenus.

Les plantations existantes seront maintenues, si leur état sanitaire le permet, ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies et écrans végétaux seront traités en essences locales variées.

En secteur **Ua, Uc, Ue** et **Ur**, au minimum 10% de la surface de l'unité foncière devront être traités en espace vert ou en surface perméable (permettant l'infiltration des eaux de pluies). Les toitures végétalisées peuvent être considérées comme espace vert.

En secteurs **Ub**, au minimum 70% de la surface de l'unité foncière devront être traités en espace vert ou en surface perméable (permettant l'infiltration des eaux de pluies). Les toitures végétalisées peuvent être considérées comme espace vert. Le coefficient d'espace vert peut être réduit à 50% minimum, de l'occupation du terrain, si les eaux usées de celui-ci sont traitées par une installation individuelle groupée (semi-collectif).

Article U14 : Coefficient d'occupation des sols (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

Article U15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Cet article n'est pas réglementé.

Article U16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cet article n'est pas réglementé.

ZONE À URBANISER

Ces zones sont matérialisées sur le règlement graphique par les lettres « AU ». Elles sont divisées en deux secteurs 1AU et 2AU.

Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations ou utilisations du sol, autres que celles définies à l'article AU2, sont interdites tant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation fixées par ce même article ne sont pas remplies.

De plus, resteront interdites à l'issue de l'ouverture à l'urbanisation, toutes occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

De plus, sont interdits :

- Les bâtiments à usage d'industrie.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles mentionnées à l'article AU2
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols excédant plus ou moins 2 mètres, par rapport au terrain naturel avant travaux, et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas liés à une procédure d'urbanisme.
- Les abris de fortune.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes (ou véhicules assimilés) et de tentes. L'interdiction ne concerne pas les caravanes (ou véhicules assimilés) entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments ou remises situés sur l'unité foncière. De plus, l'interdiction ne concerne pas les caravanes (ou véhicules assimilés) implantées dans la même unité foncière que l'habitation de l'utilisateur de ce véhicule.
- Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois (sauf justification de chantier).
- L'implantation de constructions nouvelles à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau.
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols non adaptés à l'aléa.
- Dans les secteurs de débordement de nappe, toute nouvelles construction.

Articles AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

A) CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

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

- Que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et intègre les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que le cahier des charges de la zone lorsque celui-ci existe.
- Que l'urbanisation ou l'aménagement projeté ne compromette pas l'aménagement d'ensemble prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et l'aménagement futur de la zone (ou du secteur), et qu'elle ne soit pas de nature à rendre l'urbanisation ou l'aménagement plus onéreux.
- Pour les secteurs 2AU, qu'une modification du PLU ou une procédure adaptée de même nature autorise l'ouverture à l'urbanisation.

B) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES AVANT L'OUVERTURE À L'URBANISATION :

- Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
- Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux pluviales ou usées, au drainage des terrains ou à la mise en valeur du milieu naturel.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains.

C) CONDITIONS PARTICULIÈRES, À L'ISSUE DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION :

- Les établissements à vocation tertiaire ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas de nuisances (bruit, trafic, odeurs,...) incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone.
- Les reconstructions après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains. En complément de la reconstruction du bâtiment, le permis de construire pourra intégrer, éventuellement, des modifications d'aspect extérieur, la création d'annexe, d'extension... et tous autres éléments autorisés dans la zone.
- Les implantations commerciales connaîtront des dispositions spécifiques d'aménagement et d'organisation pour leur stationnement. Elles seront définies dans un souci de limitation de consommation de l'espace.
- Les commerces de détails et ensembles commerciaux portant sur une SHON de plus de 10 000 m² devront prévoir leur construction sur au moins deux niveaux. Ces établissements devront être particulièrement économe en énergie et couvrir leur besoin en interne.

D) CONSTRUCTIONS ET PLANTATIONS IDENTIFIÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5.7° DU CODE DE L'URBANISME :

- Toutes interventions sur des éléments remarquables (art. L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme) identifiés au plan (murs en maçonnerie traditionnelle et haies) sont soumises à déclaration préalable.
- Sont interdites les démolitions, surélévations ou extensions sur les faces visibles du domaine public.
- Doivent être maintenus et restaurés les éléments de décor présents en façade, sans destruction ni masquage.

- Doit être maintenu et conforté le registre architectural des éléments du paysage de la rue (clôture, portail, pilastre...).
- Doit être maintenu la perception de l'édifice remarquable visible depuis le domaine public.
- Concernant les plantations, une éventuelle suppression partielle doit être compensée par des plantations de qualités équivalentes (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Article AU3 : Accès et voirie

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 fond voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront le moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour des questions de sécurité :

- Le jumelage de l'accès de deux (ou plusieurs) parcelles mitoyennes pourra être imposé.
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.
- Les manœuvres d'entrée et de sortie devront pouvoir se faire sans gêne pour la circulation.

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

Les voies et les accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies et les accès respecteront les principes d'aménagement précisés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Elles auront une largeur minimale de chaussée de 4 m.
- Elles seront aménagées en plus de la chaussée, de trottoirs ou de cheminements piétonniers et de places de stationnement ; Leur prolongement en espace non privatif vers les opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.
- Les voies en impasse seront aménagées avec une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

Article AU4 : Desserte par les réseaux

Les constructions et installations devront satisfaire aux conditions règlementaires de salubrité et d'hygiène publiques.

A) EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne seront pas admises.

B) ASSAINISSEMENT

Eaux usées : Les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur, notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009. Les dispositifs d'assainissement intégreront l'avis du SPANC (service public d'assainissement non collectif).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

Selon les dispositions de l'article L1331-10 du code de la santé publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (mairie, syndicat d'assainissement...).

Eaux pluviales : Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet (toiture et imperméabilisation des sols) seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

La gestion des eaux pluviales ne doit pas perturber le fonctionnement des dispositifs d'assainissement des eaux usées.

Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales.

Les bassins de rétention des eaux pluviales seront de préférence gérés à ciel ouvert et paysagés.

C) ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET RÉSEAUX DIVERS

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

D) COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES

Les conteneurs collectifs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Article AU5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Dans les secteurs concernés, les constructions respecteront les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les retraits exigés par rapport à l'alignement (limite du domaine public au droit des propriétés riveraines ou en limite de l'emprise de la voie privée), le long des routes départementales, sont au minimum de 5 m.

Le long des autres voies, les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement (limite du domaine public au droit des propriétés riveraines ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- Soit à une distance de l'alignement (limite du domaine public au droit des propriétés riveraines ou en limite de l'emprise de la voie privée) des voies au moins égale à 2 mètre,

Dans le cas de parcelles d'angles, les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent sur la façade donnant accès sur la voie. Pour la façade sans accès, un recul de 5 mètres pourra être exigé.

Une implantation entre l'alignement et 2 mètre pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade ;
- Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;

Sur toute la zone, pourront s'implanter ou se réaliser entre 0 m (en limite) et au-delà :

- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Le changement de destination,
- L'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,
- Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.

Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée :

- Soit en limite séparative.
- Soit en retrait minimal de 2 mètres d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 2 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- La construction d'annexes ou abris de jardin.
- Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage.

Les façades ou pignons des constructions à usage d'habitation implantés à moins de 2 mètres d'une limite séparative ne comprendront pas d'ouverture (fenêtre, baie vitrée, porte...)

Sur toute la zone, pourront s'implanter ou se réaliser entre 0 m (en limite) et au-delà :

- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Le changement de destination,
- L'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- Les aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.

Les éoliennes individuelles seront implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins équivalente à la hauteur du mat.

Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur (égout de toiture) de la plus élevée des deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Il est précisé que les baies de cuisines sont assimilées pour l'application du présent article à des baies principales.

Article AU9 : Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article AU10 : Hauteurs des constructions

La hauteur de la construction est égale à la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et sa verticale au sol naturel avant travaux (le point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction).

Au-dessus de la limite fixée, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction ou de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, ponctuation architecturales, etc.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation (hors ouvrage de faible emprise) est limitée à un maximum de 11 mètres.

Les autres constructions (hors ouvrage de faible emprise) sont limitées à une hauteur maximale de 8 mètres.

Sur les terrains en pente, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 1 mètre celle fixée ci-dessus.

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

Article AU11 : Aspects extérieurs

L'article R.111-21 du Code l'urbanisme demeure applicable : « Le projet 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. »

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature, publiques ou privées, sont concernées par les dispositions qui suivent. Les nouvelles constructions et plantations s'inspireront des fiches jointes en annexes.

A) ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE

Dans le cadre d'une approche haute qualité environnementale les propositions architecturales pour les constructions privées et publiques prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures, etc.), celles-ci s'imposent à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle est interdit. En particulier, la réalisation de chalet de bois à usage d'habitation faisant référence aux chalets montagnards (emploi de bois clair vernis, etc.) ou de style du Pays d'Auge est interdite. Les maisons bois contemporaines ne sont pas soumises à cette disposition.

B) ÉQUIPEMENTS RELATIFS AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

C) MATÉRIAUX DE FAÇADE

Les matériaux de construction utilisés doivent être de préférence des matériaux utilisés traditionnellement dans le pays de Caen ou le Bessin : la pierre calcaire sous forme de pierre de taille ou de moellons posés sur lits réguliers ou présenter des teintes similaires à ceux-ci (teinte sable ou ton pierre).

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec les matériaux traditionnels précédents devront recevoir un enduit teinté dans la masse, dont la couleur respectera les indications précédentes.

Les façades recevant un enduit comprendront des modénatures de teintes différentes autour des principales ouvertures.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions principales, aux annexes et aux extensions. Les vérandas, les abris de jardin du commerce (de moins de 15 m²) et les piscines (couvertes ou non) ne sont pas soumis à ces dispositions.

D) MATÉRIAUX DE TOITURE

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux.

Les constructions seront recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles ou vieilles ou de matériaux d'aspect et de teinte similaire (petit moule, soit plus de 60 unités au m²).

Le cuivre, le zinc, le verre et les toitures végétalisées sont de plus autorisés dans le cadre de projets architecturaux nettement affirmés.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions principales, aux annexes et aux extensions. Les vérandas, les toitures terrasse ou toit plat, les abris de jardin du commerce (de moins de 15 m²) et les piscines (couvertes ou non) ne sont pas soumis à ces dispositions.

Les débords de toiture des constructions auront une largeur maximale de 40 cm depuis le nu du mur.

E) CLÔTURES

Les murs en pierres de pays pourront être prolongés ou restaurés.

La réalisation de mur de clôture en pierres apparentes ou en parpaings enduits ou recouverts de plaquettes de parement (de teinte sable ou ton pierre) est autorisée lorsqu'elle prolonge un front bâti existant ou, un mur traditionnel ou, qu'elle manifeste la volonté de constituer un nouveau front bâti (en accompagnement d'une implantation à l'alignement ou en limite séparative).

En dehors des dispositions ci-dessus, les clôtures sont constituées de haies vives doublées ou non de lisses normandes ou de grillages. En façade sur rue, les lisses et grillages pourront être imposés à l'intérieur de la parcelle, les grillages seront de type treillis soudés. Les claustras bois (couleur naturelle) sont autorisés.

Les ouvrages de maçonnerie, permettant la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle, devront être traités de teinte sable ou ton pierre.

Les hauteurs des clôtures seront limitées à 1,20 m sur rue et à 1,80 m en limites séparatives. Le long des routes départementales, la hauteur des clôtures sur rue pourra s'élever jusqu'à 1,80 mètre. La hauteur est mesurée par rapport à l'axe de la voie.

Ces hauteurs peuvent être dépassées en continuité d'un mur clôture traditionnel existant qui serait prolongé, dès lors que ce prolongement ne dépasse pas la hauteur actuelle du mur existant contigu.

Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas :

- Ni aux équipements d'infrastructure,
- Ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.

F) VÉRANDAS

Leurs volumes doivent être proportionnés au volume de l'existant et respecter les axes des éléments existants (fenêtres, lucarnes...).

Les pentes de toit doivent s'accorder au mieux avec celles de l'existant. L'effet de verticalité des proportions peut être renforcé en limitant la hauteur du soubassement.

Dans un souci de bonne intégration, les teintes et les matériaux de la structure et du soubassement à privilégier sont ceux qui s'harmonisent au mieux avec l'existant : teinte et matériaux des murs (sable), des menuiseries extérieures.

G) CONSTRUCTIONS À USAGES D'ACTIVITÉS (BÂTIMENTS DE STOCKAGES, APPENTIS, ATELIERS,...)

Lorsque sur une unité foncière, elles sont voisines d'une habitation alors ils présentent des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs).

Article AU12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et des deux roues (motorisées ou non), notamment à proximité des équipements, correspondant au besoin des constructions ou des activités, doit être assuré en dehors des voies et des espaces ouverts au public destinés aux piétons.

Les projets prévoient au moins 2 places de stationnement par logement devant le porche ou portail, en espace privatif non clos.

Article AU13 : Espaces libres et plantations

Les plantations s'inspireront des principes définis dans les fiches jointes en annexes.

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Leur défrichement est interdit.

Les haies et murs repérés au plan sont protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme. Ils seront maintenus ou remplacés par des éléments équivalents. En particulier, en bordure de voie, ils seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité de la circulation justifiera leur arasement.

Les haies seront constituées d'essences locales variées (voir liste de référence annexée à la fin du règlement) ; la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales variées doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel seront constituées de haies vives ou d'alignements d'arbres d'essences locales, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.

Pour les terrains situés à des croisements de voies automobiles, les plantations ne feront pas obstacle à la visibilité.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées.

Les plantations existantes seront maintenues, si leur état sanitaire le permet, ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies et écrans végétaux seront traités en essences locales variées.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantés ou engazonnés et convenablement entretenus.

Au minimum 70% de la surface de l'unité foncière devront être traités en espace vert ou en surface perméable (permettant l'infiltration des eaux de pluies). Les toitures végétalisées peuvent être considérées comme espace vert. Le coefficient d'espace vert peut être réduit à 50% minimum, de l'occupation du terrain, si les eaux usées de celui-ci sont traitées par une installation individuelle groupée (semi-collectif).

La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

Article AU14 : Coefficient d'occupation des sols (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

Article AU15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Un bâtiment à énergie positive est un bâtiment qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme. Il est performant du point énergétique et dépasse son besoin en énergie par la production d'énergies renouvelables.

Les habitations nouvelles devront satisfaire aux performances énergétiques et environnementales de la maison à énergie positive.

Article AU16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cet article n'est pas réglementé.

ZONE AGRICOLE

Cette zone est matérialisée sur le règlement graphique par la lettre « A ». Elle comprend des secteurs indicés « a » et « h ».

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les activités ne correspondant pas à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, ne constituant pas une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle et ne n'étant pas exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation sont interdites.

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2 sont interdites.

De plus, sont interdites :

- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols excédant plus ou moins 2 mètres, par rapport au terrain naturel avant travaux, et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas liés à une procédure d'urbanisme.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes (ou véhicules assimilés) et de tentes. L'interdiction ne concerne pas les caravanes (ou véhicules assimilés) entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments ou remises situés sur l'unité foncière. De plus, l'interdiction ne concerne pas les caravanes (ou véhicules assimilés) implantées dans la même unité foncière que l'habitation de l'utilisateur de ce véhicule.
- Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois (sauf justification de chantier).
- L'implantation de constructions nouvelles à moins de 30 mètres des berges d'un cours d'eau.
- Dans les zones inondables, toutes nouvelles constructions, les campings, et les remblais (sauf ceux strictement nécessaires à la réalisation d'équipements collectifs).
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols non adaptés à l'aléa.
- Dans les secteurs de débordement de nappe, toute nouvelle construction.

Articles A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

A) EN SECTEUR A (SANS INDICE), PEUVENT SEULES ÊTRE AUTORISÉES :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : les bâtiments fonctionnels (serres, silos, locaux de conditionnement et transformation...) et autres bâtiments liés à l'exploitation (hangars, granges, stabulations, bergeries...).

La construction d'une habitation nouvelle et de ses annexes, pour l'exploitant ou ses salariés, si elle est liée à l'exploitation agricole et qu'elle représente une utilité directe pour l'exploitation existante ou à créer. Avant toute construction nouvelle d'habitation, l'utilisation de locaux habitables dans l'exploitation et non utilisés sera recherchée.

L'aménagement des habitations existantes ainsi que leur extension est limitée à + 50% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est inférieure à 100 m² et à + 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de l'emprise au sol du bâtiment principal initial, à la date d'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation.

Les constructions destinées à la diversification de l'exploitation agricole si elles sont nécessaires à l'activité agricole (locaux commerciaux destinés, de façon dominante, à commercialiser des produits issus de l'exploitation...). Les constructions nouvelles destinées à des gîtes ruraux ne sont pas admises.

Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et/ou intégrés dans des orientations d'aménagement et de programmation qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs.

La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre.

Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu.

Les reconstructions après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains. En complément de la reconstruction du bâtiment, le permis de construire pourra intégrer, éventuellement, des modifications d'aspect extérieur, la création d'annexe, d'extension... et tous autres éléments autorisés dans la zone.

L'article R123-7 du code de l'urbanisme s'applique.

B) EN SECTEUR Aa, PEUVENT SEULES ÊTRE AUTORISÉES :

Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et/ou intégrés dans des orientations d'aménagement et de programmation qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs.

La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre.

Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu.

C) EN SECTEUR Ah, PEUVENT SEULES ÊTRE AUTORISÉES :

L'aménagement des constructions existantes ainsi que leur extension limitée à +50% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est inférieure à 100 m² et à +30% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de l'emprise au sol du bâtiment principal initial, à la date d'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation.

La réalisation d'annexes, d'abris de jardin et de piscines non couvertes (ou couvertes si elles font l'objet d'une intégration architecturale ou paysagère) et sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs...) incompatibles avec les habitations voisines. Tout changement de destination des annexes ultérieur à la date d'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation est interdit.

Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et/ou intégrés dans des orientations d'aménagement et de programmation qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs.

Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public.

Les reconstructions après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains. En complément de la reconstruction du bâtiment, le permis de construire pourra intégrer, éventuellement, des modifications d'aspect extérieur, la création d'annexe, d'extension... et tous autres éléments autorisés dans la zone.

D) DE PLUS DANS LES SECTEURS A, Aa et Ah :

En zone de bruit (identifiée sur le règlement graphique) aux abords de la RD 22, suivant l'article L.571-10 du code de l'environnement, les habitations intégreront des dispositions en terme de réduction des nuisances sonores.

Dans les zones de retraits et gonflements des sols argileux (aléa fort), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique sur la parcelle, de réaliser, le cas échéant, des fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, de désolidariser les bâtiments accolés et éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

À proximité d'un indice de cavité identifié sur le plan de zonage, toute nouvelle construction sera interdite en application du R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Les projets d'extension ou de construction d'annexes ne sont pas soumis à cette disposition.

Toutes interventions sur des éléments remarquables (art. L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme) identifiés au plan (murs en maçonnerie traditionnelle et haies) sont soumises à déclaration préalable.

E) CONSTRUCTIONS ET PLANTATIONS IDENTIFIÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5.7° DU CODE DE L'URBANISME :

- Toutes interventions sur des éléments remarquables (art. L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme) identifiés au plan (murs en maçonnerie traditionnelle et haies) sont soumises à déclaration préalable.

- Sont interdites les démolitions, surélévations ou extensions sur les faces visibles du domaine public.
- Doivent être maintenus et restaurés les éléments de décor présents en façade, sans destruction ni masquage.
- Doit être maintenu et conforté le registre architectural des éléments du paysage de la rue (clôture, portail, pilastre...).
- Doit être maintenu la perception de l'édifice remarquable visible depuis le domaine public.
- Concernant les plantations, une éventuelle suppression partielle doit être compensée par des plantations de qualités équivalentes (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Article A3 : Accès et voirie

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 fond voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article A4 : Desserte par les réseaux

Les constructions et installations devront satisfaire aux conditions réglementaires de salubrité et d'hygiène publiques.

A) EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités nécessitant l'alimentation en eau potable pour leur fonctionnement, doit être branchée à une canalisation d'eau potable publique.

Ce réseau n'est réputé exister que si le raccordement ne compromet pas l'alimentation des installations existantes situées en aval.

Cette alimentation pourra toutefois se faire par captages, forages ou puits particuliers, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur.

B) ASSAINISSEMENT

Eaux usées : Les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur, notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009. Les dispositifs d'assainissement intégreront l'avis du SPANC (service public d'assainissement non collectif). L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

Selon les dispositions de l'article L1331-10 du code de la santé publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (mairie, syndicat d'assainissement...).

Eaux pluviales : les eaux pluviales relatives à tout projet (toiture et imperméabilisation des sols) seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Les gestions des eaux pluviales ne doit pas perturber le fonctionnement des dispositifs d'assainissement des eaux usées.

Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales.

C) ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, RÉSEAUX DIVERS

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

D) COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES

Les conteneurs collectifs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Article A5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les retraits exigés par rapport à l'axe des différentes voies sont les suivants :

- Le long de la RD22, toutes constructions en dehors des espaces déjà bâtis : 35 mètres.
- Habitations ou annexes : 10 m. Le long d'un chemin rural ce retrait est réduit à 5 mètres.

- Constructions autres qu'une habitation ou qu'une annexe : 20 mètres. Le long d'un chemin rural ce retrait est réduit à 10 mètres.

Néanmoins, pourront s'implanter ou se réaliser entre 0 m (en limite) et au-delà :

- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Le changement de destination,
- L'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de l'unité foncière.

Les occupations du sol des constructions autre que l'habitation et leurs annexes sont implantés à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à :

- 20 mètres en limite de la zone A avec une autre zone (les secteurs Aa et A font partie de la même zone).
- 4 mètres à l'intérieure de la zone A.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront obligatoirement implantées avec un retrait au moins égal à 4 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Néanmoins, pourront s'implanter ou se réaliser entre 0 m (en limite) et au-delà :

- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Le changement de destination,
- L'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.

Les éoliennes individuelles seront implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins équivalente à la hauteur du mat.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas réglementé.

Article A9 : Emprise au sol des constructions

Sur toute la zone, les constructions neuves, l'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ne pourront pas avoir pour effet de porter à plus de 30% le coefficient d'emprise au sol de la totalité des constructions sur l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux terrains supportant, antérieurement à l'approbation de ce document, une habitation (toutes nouvelles constructions, postérieures à l'approbation du document, dans ces terrains, y sera néanmoins soumises), aux constructions publiques, aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.

Article A10 : Hauteurs des constructions

La hauteur de la construction est égale à la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et sa verticale au sol naturel avant travaux (le point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction).

Au-dessus de la limite fixée, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction ou de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, ponctuation architecturales, etc.

La hauteur des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole n'est pas réglementée.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation (hors ouvrage de faible emprise) est limitée à un maximum de 11 mètres.

Les autres constructions liées à l'habitation (annexes, piscines...) sont limitées à une hauteur maximale de 8 mètres (hors ouvrage de faible emprise).

Sur les terrains en pente, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 1 mètre celle fixée ci-dessus.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension n'augmente pas la hauteur actuelle de l'ensemble,
- Ni aux équipements d'infrastructure,
- Ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.

Article A11 : Aspects extérieurs

L'article R.111-21 du Code l'urbanisme demeure applicable : « Le projet 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. »

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature, publiques ou privées, sont concernées par les dispositions qui suivent.

Les nouvelles constructions et plantations s'inspireront des fiches jointes en annexes.

A) ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE

Dans le cadre d'une approche haute qualité environnementale les propositions architecturales pour les constructions privées et publiques prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures, etc.), celles-ci s'imposent à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle est interdit. En particulier, la réalisation de chalet de bois à usage d'habitation faisant référence aux chalets montagnards (emploi de bois clair vernis, etc.) ou de style du Pays d'Auge est interdite. Les maisons bois contemporaines ne sont pas soumises à cette disposition.

B) ÉQUIPEMENTS RELATIFS AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

C) POUR LES CONSTRUCTIONS AUTRES QU'HABITATION, ANNEXES, ABRIS DE JARDIN, PISCINE ET VÉRANDAS

Elles seront revêtues de bardage de bois ou de tôles métalliques de type bac acier, non-brillantes et s'intégrant dans le milieu, elles pourront comprendre des soubassements en parpaings de béton enduit (couleur sable ou ton pierre).

La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

D) POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Matériaux de façade

Les matériaux de construction utilisés doivent être de préférence des matériaux utilisés traditionnellement dans le pays de Caen et le Bessin : la pierre calcaire sous forme de pierre de taille ou de moellons posés sur lits réguliers ou présenter des teintes similaires à ceux-ci (teinte sable ou ton pierre).

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec les matériaux traditionnels précédents devront recevoir un enduit teinté dans la masse, dont la couleur respectera les indications précédentes.

Les façades recevant un enduit comprendront des modénatures de teintes différentes autour des principales ouvertures.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions principales, aux annexes et aux extensions. Les vérandas, les abris de jardin du commerce (de moins de 15 m²) et les piscines (couvertes ou non) ne sont pas soumis à ces dispositions.

Matériaux de toiture

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux.

Les constructions à usage d'habitation seront recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles ou vieilles ou de matériaux d'aspect et de teinte similaire (petit moule, soit plus de 60 unités au m²).

Le cuivre, le zinc, le verre et les toitures végétalisées sont de plus autorisés dans le cadre de projets architecturaux nettement affirmés.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions principales, aux annexes et aux extensions. Les vérandas, les toitures terrasse ou toit plat, les abris de jardin du commerce (de moins de 15 m²) et les piscines (couvertes ou non) ne sont pas soumis à ces dispositions.

Les débords de toiture des constructions auront une largeur maximale de 40 cm depuis le nu du mur.

Clôtures

Les murs en pierres de pays pourront être prolongés ou restaurés.

La réalisation de mur de clôture en pierres apparentes ou en parpaings enduits ou recouverts de plaquettes de parement (de teinte sable ou ton pierre) est autorisée lorsqu'elle prolonge un front bâti existant ou, un mur traditionnel ou, qu'elle manifeste la volonté de constituer un nouveau front bâti (en accompagnement d'une implantation à l'alignement ou en limite séparative).

En dehors des dispositions ci-dessus, les clôtures sont constituées de haies bocagères doublées ou non de lisses normandes ou de grillages (en façade sur rue, les lisses et grillages pourront être imposés à l'intérieur de la parcelle). Les claustras bois (couleur naturelle) sont autorisés.

Les ouvrages de maçonnerie, permettant la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle, devront être traités de teinte sable ou ton pierre.

Les hauteurs des clôtures seront limitées à 1,80 m par rapport à l'axe de la voie. Cette disposition ne s'applique pas aux haies bocagères. La hauteur de 1,80 m (par rapport à l'axe de la voie) peut être également dépassées en cas d'une continuité avec un mur clôture traditionnel existant qui serait prolongé, dès lors que ce prolongement ne dépasse pas la hauteur actuelle du mur existant contigu.

Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas :

- Ni aux équipements d'infrastructure,
- Ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.

Vérandas

Leurs volumes doivent être proportionnés au volume de l'existant et respecter les axes des éléments existants (fenêtres, lucarnes...).

Les pentes de toit doivent s'accorder au mieux avec celles de l'existant. L'effet de verticalité des proportions peut être renforcé en limitant la hauteur du soubassement.

Dans un souci de bonne intégration, les teintes et les matériaux de la structure et du soubassement à privilégier sont ceux qui s'harmonisent au mieux avec l'existant : teinte et matériaux des murs (sable), des menuiseries extérieures.

Article A12 : Stationnement

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

Article A13 : Espaces libres et plantations

Les plantations s'inspireront des principes définis dans les fiches jointes en annexes.

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Leur défrichement est interdit.

Les haies et murs repérés au plan sont protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme. Ils seront maintenus ou remplacés par des éléments équivalents. En particulier, en bordure de voie, ils seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité de la circulation justifiera leur arasement.

Les haies seront constituées d'essences locales variées (voir liste de référence annexée à la fin du règlement) ; la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite.

Sauf contrainte technique justifiée, les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales variées.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales variées doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les projets devront participer à la qualité de l'environnement végétal.

La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

Article A14 : Coefficient d'occupation des sols (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

Article A15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Cet article n'est pas réglementé.

Article A16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article n'est pas réglementé.

ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

Cette zone est matérialisée sur le règlement graphique par la lettre « N ». Elle comprend des secteurs indicés « ep », « h », « l », « t ».

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction incompatible avec le caractère naturel du secteur est interdite. Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 sont interdites.

Sont notamment interdites :

- Les constructions nouvelles d'habitation.
- Les bâtiments à usage d'industrie.
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole.
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols excédant plus ou moins 2 mètres, par rapport au terrain naturel avant travaux, et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas liés à une procédure autorisée.
- Les abris de fortune.
- Les entrepôts ou dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes (ou véhicules assimilés) et de tentes. L'interdiction ne concerne pas les caravanes (ou véhicules assimilés) entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments ou remises situés sur l'unité foncière. De plus, l'interdiction ne concerne pas les caravanes (ou véhicules assimilés) implantées dans la même unité foncière que l'habitation de l'utilisateur de ce véhicule.
- L'implantation de constructions nouvelles à moins de 30 mètres des berges d'un cours d'eau et toute nouvelle construction et exhaussement en zone de débordement de cours d'eau.
- Dans les zones inondables, toutes nouvelles constructions, les campings, et les remblais (sauf ceux strictement nécessaires à la réalisation d'équipements collectifs).
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols non adaptés à l'aléa.
- Dans les secteurs de débordement de nappe, toute nouvelle construction.

Articles N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

A) EN SECTEUR N (SANS INDICE), SEULES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRÈS SONT ADMISES

Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et/ou intégrés dans des orientations d'aménagement et de programmation qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs, sous réserve de garantir le libre passage de la faune et des visiteurs, sont autorisés, sont autorisés.

Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public.

La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre.

L'article R123-8 du code de l'urbanisme s'applique.

B) EN SECTEUR Nep, SEULES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRÈS SONT ADMISES :

Les aménagements, installations et constructions liées à des équipements publics ou d'intérêt général.

Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et/ou intégrés dans des orientations d'aménagement et de programmation qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs, sous réserve de garantir le libre passage de la faune et des visiteurs, sont autorisés, sont autorisés.

Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public.

Les reconstructions après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains. En complément de la reconstruction du bâtiment, le permis de construire pourra intégrer, éventuellement, des modifications d'aspect extérieur, la création d'annexe, d'extension... et tous autres éléments autorisés dans la zone.

C) EN SECTEUR Nh, SEULES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRÈS SONT ADMISES

Le changement de destination des bâtiments de bonne ossature et de qualité architecturale et patrimoniale dans le strict volume existant.

L'aménagement des constructions existantes ainsi que leur extension limitée à +50% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est inférieure à 100 m² et à +30% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de l'emprise au sol du bâtiment principal initial, à la date d'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation.

La réalisation d'annexes, d'abris de jardin et de piscines non couvertes (ou couvertes si elles font l'objet d'une intégration architecturale ou paysagère) et sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs...) incompatibles avec les habitations voisines. Tout changement de destination des annexes ultérieur à la date d'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation est interdit.

Les constructions nécessaires à l'accueil d'animaux (box à chevaux, remises...) et les hangars agricoles, dès lors qu'ils sont sans influence sur la quiétude du secteur, que tout changement de destination ultérieur (à la date d'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation) est interdit et que leur emprise au sol est inférieure à 50 m².

Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et/ou intégrés dans des orientations d'aménagement et de programmation qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs, sous réserve de garantir le libre passage de la faune et des visiteurs, sont autorisés, sont autorisés.

Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public.

Les reconstructions après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains. En complément de la reconstruction du bâtiment, le permis de construire pourra intégrer, éventuellement, des modifications d'aspect extérieur, la création d'annexe, d'extension... et tous autres éléments autorisés dans la zone.

D) EN SECTEUR NI, SEULES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRÈS SONT ADMISES :

Les aménagements, installations et constructions strictement liés aux loisirs.

Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et/ou intégrés dans des orientations d'aménagement et de programmation qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs, sous réserve de garantir le libre passage de la faune et des visiteurs, sont autorisés, sont autorisés.

Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public.

Les reconstructions après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains. En complément de la reconstruction du bâtiment, le permis de construire pourra intégrer, éventuellement, des modifications d'aspect extérieur, la création d'annexe, d'extension... et tous autres éléments autorisés dans la zone.

E) EN SECTEUR Nt, SEULES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRÈS SONT ADMISES :

L'aménagement des constructions existantes quelle que soit leur vocation.

Le changement de destination des bâtiments dans le strict volume existant, pour une vocation touristique, de loisirs ou socioculturelle.

Les constructions et installations nouvelles strictement liées aux loisirs, aux activités touristiques ou socio-culturelles.

Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et/ou intégrés dans des orientations d'aménagement et de programmation qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs, sous réserve de garantir le libre passage de la faune et des visiteurs, sont autorisés, sont autorisés.

Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public.

Les reconstructions après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains. En complément de la reconstruction du bâtiment, le permis de construire pourra intégrer, éventuellement, des modifications d'aspect extérieur, la création d'annexe, d'extension... et tous autres éléments autorisés dans la zone.

F) AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES POUR L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE :

En zone de bruit (identifiée sur le règlement graphique) aux abords de la RD 22, suivant l'article L.571-10 du code de l'environnement, les habitations intégreront des dispositions en terme de réduction des nuisances sonores.

Dans les zones de retraits et gonflements des sols argileux (aléa fort), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique sur la parcelle, de réaliser, le cas échéant, des fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, de désolidariser les bâtiments accolés et éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Aucun projet nouveau ne sera autorisé si la défense incendie est nécessaire et qu'elle n'est pas assurée

Les bâtiments identifiés transformables sur le règlement graphique peuvent être réhabilités et changer de destination, sous réserve de capacité des réseaux adaptée et d'absence d'atteinte notable à l'activité agricole.

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain, avant toute construction, des études géotechniques devront être réalisées, l'assainissement autonome sera interdit, l'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte le risque.

G) CONSTRUCTIONS ET PLANTATIONS IDENTIFIÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5.7° DU CODE DE L'URBANISME :

- Toutes interventions sur des éléments remarquables (art. L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme) identifiés au plan (murs en maçonnerie traditionnelle et haies) sont soumises à déclaration préalable.
- Sont interdites les démolitions, surélévations ou extensions sur les faces visibles du domaine public.
- Doivent être maintenus et restaurés les éléments de décor présents en façade, sans destruction ni masquage.
- Doit être maintenu et conforté le registre architectural des éléments du paysage de la rue (clôture, portail, pilastre...).
- Doit être maintenu la perception de l'édifice remarquable visible depuis le domaine public.
- Concernant les plantations, une éventuelle suppression partielle doit être compensée par des plantations de qualités équivalentes (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Article N3 : Accès et voirie

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 fond voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour des questions de sécurité :

- Le jumelage de l'accès de deux (ou plusieurs) parcelles mitoyennes pourra être imposé.
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.
- Les manœuvres d'entrée et de sortie devront pouvoir se faire sans gêne pour la circulation.

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

Article N4 : Desserte par les réseaux

A) EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une alimentation en eau. Les constructions nécessitant un branchement sur le réseau d'eau potable et qui ne peuvent être desservies ne sont pas admises.

B) ASSAINISSEMENT

Eaux usées : Les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur, notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009. Les dispositifs d'assainissement intégreront l'avis du SPANC (service public d'assainissement non collectif). L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

Selon les dispositions de l'article L1331-10 du code de la santé publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (mairie, syndicat d'assainissement...).

Eaux pluviales : Les eaux pluviales relatives à tout projet (toiture et imperméabilisation des sols) seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval. Les gestions des eaux pluviales ne doit pas perturber le fonctionnement des dispositifs d'assainissement des eaux usées.

Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales.

C) ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, RÉSEAUX DIVERS

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés. En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

D) COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES

Les conteneurs collectifs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Article N5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions nouvelles autorisées à l'article N2 sont implantées à une distance de l'axe des voies au moins égale à 10 mètres. Cette distance est réduite à 5 m le long d'un chemin rural et étendue à 35 m le long de la RD 22 en dehors des espaces déjà bâtis.

Néanmoins, pourront s'implanter ou se réaliser entre 0 m (en limite) et au-delà :

- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Le changement de destination,
- L'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- Les aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 mètres.

Une implantation entre 0 et 4 mètres pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de protéger une ou des plantations existantes.

Spécifiquement, les constructions nécessaires à l'accueil d'animaux (box à chevaux, remises...) et les hangars agricoles seront implantées avec un retrait au moins égal à 20 mètres par rapport aux limites de propriété.

Néanmoins, pourront s'implanter ou se réaliser entre 0 m (en limite) et au-delà :

- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Le changement de destination,
- L'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- Les aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.

Les éoliennes individuelles seront implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins équivalente à la hauteur du mat.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas réglementé.

Article N9 : Emprise au sol des constructions

Sur toute la zone, les constructions neuves, l'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ne pourront pas avoir pour effet de porter à plus de 15% le coefficient d'emprise au sol de la totalité des constructions sur l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux terrains supportant, antérieurement à l'approbation de ce document, une habitation (toutes nouvelles constructions, postérieures à l'approbation du document, dans ces terrains, y sera néanmoins soumises).

Article N10 : Hauteurs des constructions

La hauteur de la construction est égale à la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et sa verticale au sol naturel avant travaux (le point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction). Au-dessus de la limite fixée, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction ou de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, ponctuation architecturales, etc.

Sur toute la zone, la hauteur des constructions autorisées à l'article N2 (hors ouvrage de faible emprise) est limitée à un maximum de 8 mètres.

Sur les terrains en pente, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 1 mètre celle fixée ci-dessus.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension n'augmente pas la hauteur actuelle de l'ensemble,
- Ni aux équipements d'infrastructure,
- Ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.

Article N11 : Aspects extérieurs

L'article R.111-21 du Code l'urbanisme demeure applicable : « Le projet 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. »

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature, publiques ou privées, sont concernées par les dispositions qui suivent.

Les nouvelles constructions et plantations s'inspireront des fiches jointes en annexes.

A) ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE

Dans le cadre d'une approche haute qualité environnementale les propositions architecturales pour les constructions privées et publiques prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures, etc.), celles-ci s'imposent à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle est interdit. En particulier, la réalisation de chalet de bois à usage d'habitation faisant référence aux chalets montagnards (emploi de bois clair vernis, etc.) ou de style du Pays d'Auge est interdite. Les maisons bois contemporaines ne sont pas soumises à cette disposition.

B) ÉQUIPEMENTS RELATIFS AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

C) MATÉRIAUX DE FAÇADE

Les matériaux de construction utilisés doivent être de préférence des matériaux utilisés traditionnellement dans le pays de Caen ou le Bessin : la pierre calcaire sous forme de pierre de taille ou de moellons posés sur lits réguliers ou présenter des teintes similaires à ceux-ci (teinte sable ou ton pierre).

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec les matériaux traditionnels précédents devront recevoir un enduit teinté dans la masse, dont la couleur respectera les indications précédentes.

Les façades recevant un enduit comprendront des modénatures de teintes différentes autour des principales ouvertures.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions principales, aux annexes et aux extensions. Les vérandas, les abris de jardin du commerce (de moins de 15 m²) et les piscines (couvertes ou non) ne sont pas soumis à ces dispositions.

D) MATÉRIAUX DE TOITURE

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux.

Les constructions seront recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles ou vieilles ou de matériaux d'aspect et de teinte similaire (petit moule, soit plus de 60 unités au m²).

Le cuivre, le zinc, le verre et les toitures végétalisées sont de plus autorisés dans le cadre de projets architecturaux nettement affirmés.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions principales, aux annexes et aux extensions. Les vérandas, les toitures terrasse ou toit plat, les abris de jardin du commerce (de moins de 15 m²) et les piscines (couvertes ou non) ne sont pas soumis à ces dispositions.

Les débords de toiture des constructions auront une largeur maximale de 40 cm depuis le nu du mur.

E) CLÔTURES

Les murs en pierres de pays pourront être prolongés ou restaurés.

La réalisation de mur de clôture en pierres apparentes ou en parpaings enduits ou recouverts de plaquettes de parement (de teinte sable ou ton pierre) est autorisée lorsqu'elle prolonge un front bâti existant ou, un mur traditionnel ou, qu'elle manifeste la volonté de constituer un nouveau front bâti (en accompagnement d'une implantation à l'alignement ou en limite séparative).

En dehors des dispositions ci-dessus, les clôtures sont constituées de haies vives doublées ou non de lisses normandes ou de grillages (en façade sur rue, les lisses et grillages pourront être imposés à l'intérieur de la parcelle). Les claustras bois (couleur naturelle) sont autorisés.

Les ouvrages de maçonnerie, permettant la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle, devront être traités de teinte sable ou ton pierre.

Les hauteurs des clôtures seront limitées à 1,20 m sur rue et à 1,80 m en limites séparatives. Le long des routes départementales, la hauteur des clôtures sur rue pourra s'élever jusqu'à 1,80 mètre. La hauteur est mesurée par rapport à l'axe de la voie.

Ces hauteurs peuvent être dépassées en continuité d'un mur clôture traditionnel existant qui serait prolongé, dès lors que ce prolongement ne dépasse pas la hauteur actuelle du mur existant contigu.

Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas :

- Ni aux équipements d'infrastructure,
- Ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.

F) VÉRANDAS

Leurs volumes doivent être proportionnés au volume de l'existant et respecter les axes des éléments existants (fenêtres, lucarnes...).

Les pentes de toit doivent s'accorder au mieux avec celles de l'existant. L'effet de verticalité des proportions peut être renforcé en limitant la hauteur du soubassement.

Dans un souci de bonne intégration, les teintes et les matériaux de la structure et du soubassement à privilégier sont ceux qui s'harmonisent au mieux avec l'existant : teinte et matériaux des murs (sable), des menuiseries extérieures.

G) CONSTRUCTIONS À USAGES D'ACTIVITÉS (BÂTIMENTS DE STOCKAGES, APPENTIS, ATELIERS,...)

Lorsque sur une unité foncière, elles sont voisines d'une habitation alors ils présentent des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs).

Article N12 : Stationnement

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

Spécifiquement en secteurs **Nt**, des aménagements spécifiques permettront le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, celui-ci devra s'effectuer en dehors des voies publiques. Il pourra être aménagé le long des voies privées (ouverte ou non au public). Le projet devra intégrer les orientations d'aménagement et de programmation.

Article N13 : Espaces libres et plantations

Les plantations s'inspireront des principes définis dans les fiches jointes en annexes.

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Leur défrichement est interdit.

Les haies et murs repérés au plan sont protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme. Ils seront maintenus ou remplacés par des éléments équivalents. En particulier, en bordure de voie, ils seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité de la circulation justifiera leur arasement.

Les haies seront constituées d'essences locales variées (voir liste de référence annexée à la fin du règlement) ; la plantation de haies de thuyas ou de lauriers palme est interdite. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales variées. La plantation de charmille est conseillée.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales variées doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Pour les terrains situés à des croisements de voies automobiles, les plantations ne feront pas obstacle à la visibilité.

Les plantations existantes seront maintenues, si leur état sanitaire le permet, ou remplacées par des plantations équivalentes. Les haies et écrans végétaux seront traités en essences locales variées.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantés ou engazonnés et convenablement entretenus.

La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

Article N14 : Coefficient d'occupation des sols (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

Article N15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Cet article n'est pas réglementé.

Article N16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cet article n'est pas réglementé.

LEXIQUE RÉGLEMENTAIRE

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.

Abri de fortune : Construction disparate et hétéroclite, assemblage de matériaux ne répondant pas aux normes de sécurité.

Affectation : Destination à un usage déterminé.

Alignement : C'est la limite entre le domaine public et les propriétés riveraines.

Annexe : Construction accompagnant une construction à usage d'habitation pour des fonctions de stockage ou loisirs (garage, piscine...). L'annexe ne mobilise pas plus d'emprise au sol que la construction principale à laquelle elle s'ajoute.

Changement de destination : Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes identifiées (voir destination).

Claire-voie : Clôture ajourée.

Construction : Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrés, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire.

Destination : D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale, exception faite des débords de toiture, des balcons et ouvrages techniques de faible emprise.

Énergies renouvelables : Les énergies éolienne, solaire, géothermique, marémotrice et hydraulique ainsi que l'énergie issue de la biomasse, du gaz de décharge, du gaz de stations d'épuration d'eaux usées et du biogaz...

Équipements de loisirs : Utilisation du sol visant à réaliser des terrains de jeux, parcours de santé, terrains de sports, jardins d'enfants, aires aménagées pour la promenade, pique-nique...

Espace boisé classé (EBC) : Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espaces libres : Ils comprennent les espaces verts (y compris tout accompagnement végétal de constructions et de voiries), les espaces piétonniers et les aires de stationnement.

Extension : Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faitage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. Sa hauteur correspond généralement à la hauteur absolue.

HLL : Hébergement Léger de Loisirs (yourte...).

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement. Ces installations peuvent être soumises à déclaration ou à autorisation.

Liaisons douces : Voies dédiés aux circulations alternatives aux transports motorisés, comme le vélo ou la marche à pied...

Limites séparatives : Limites séparant deux propriétés distinctes. Elles sont classées en deux catégories: les limites latérales qui aboutissent à une voie ou à une emprise publique et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Opération d'ensemble : Projet réalisé dans le cadre d'un permis d'aménager, d'un permis groupé, portant sur tout ou partie d'un îlot urbain.

Orientations d'aménagement et de programmation : Elles fixent, en cohérence avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durables, un cadre d'intervention souple indiquant les principes d'organisation applicables sur certains secteurs à enjeux.

PADD : Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

PRL : Parc Résidentiel de Loisirs.

Résidence Mobile de Loisirs (RML) : mobilhome...

Rétention : Action visant à recueillir et stocker les eaux de ruissellement durant les épisodes pluvieux en vue d'éviter ou de limiter leur impact sur les fonds aval.

Unité foncière : Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, à une même personne physique ou morale ou relevant d'une même indivision.

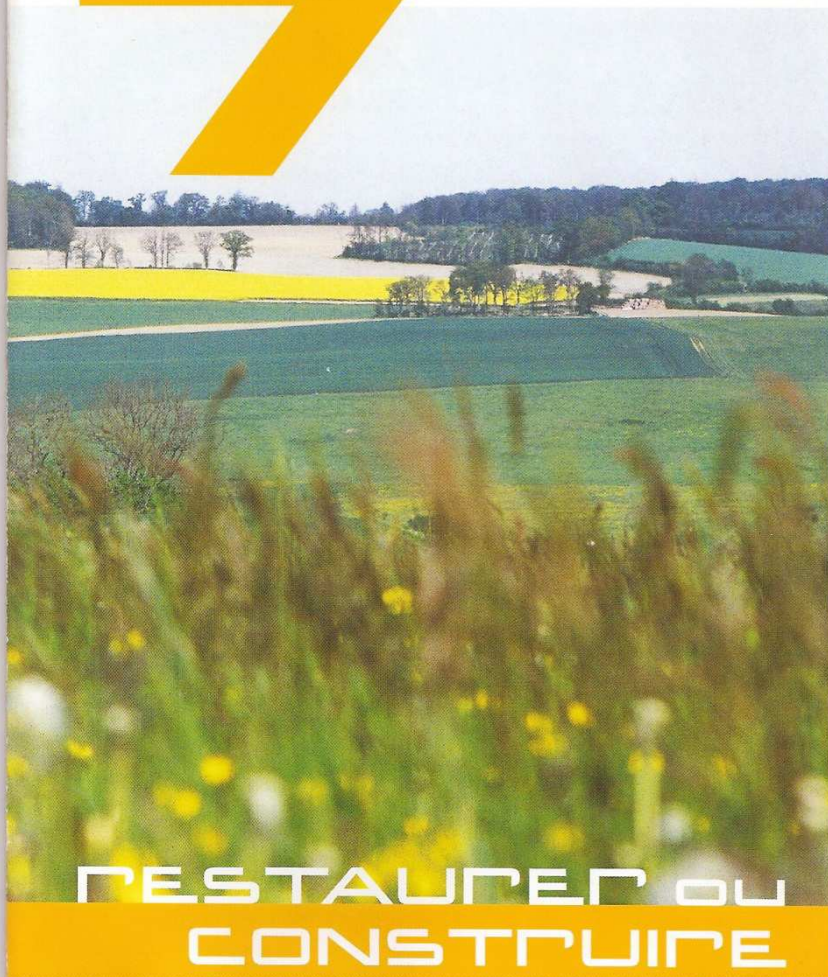


Conseil d'Architecture
d'Urbanisme et
de l'Environnement
du Calvados

paysage et architecture
restaurer une maison ancienne
construire du neuf inspiré de l'ancien
intérêt et diversité des idées neuves



Plaine de Caen
et de Falaise



RESTAURER OU
CONSTRUIRE



Intérêt et diversité des idées neuves

Architectes :
Yannick Pédel et
Marie-Hélène Lamourec
Photo : Michel Ogier

démarches

pour l'obtention d'une autorisation de construire

Renseignements et dépôt du permis de construire : à votre mairie

Adresses utiles :

D.D.E.
10, bd Général Vanier, 14035 Caen Cedex 1 - Tél. 02 31 43 15 00
E.mail : dde-calvados@equipement.gouv.fr
Internet : www.calvados.equipement.gouv.fr
ou dans les subdivisions territoriales.

S.D.A.P.
Architectes des Bâtiments de France,
13 bis, rue Saint-Ouen, 14036 Caen 1 - Tél. 02 31 15 61 00
E.mail : sdap-calvados@culture.gouv.fr
Internet : www.sdap-calvados.culture.gouv.fr
(lorsque votre terrain est dans un site ou aux abords d'un immeuble
protégé au titre des monuments historiques).

C.A.U.E. du Calvados
28, rue Jean Eudes, 14000 Caen
Tél. 02 31 15 59 60 - Fax 02 31 15 59 65
E.mail : cauel4@wanadoo.fr
Internet : www.cauel4.fr
(conseils gratuits dans des permanences situées dans trente mairies
du département ou à domicile).

Conseil régional de l'Ordre des architectes
36, rue Arcisse de Caumont, 14000 Caen - Tél. 02 31 85 37 29
E.mail : croa.basse-normandie@wanadoo.fr
Internet : www.architectes.org
(pour avoir la liste des architectes inscrits au tableau de
l'Ordre).

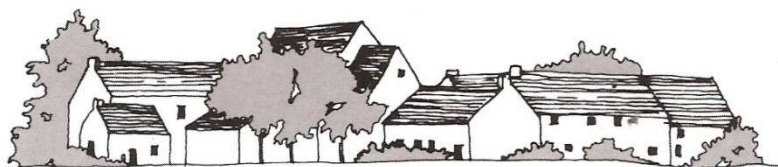
© Calvados - Photos courtoisie - P. Roupin - Juin 2006



La plaine de Caen et de Falaise s'étend entre le bocage virois et le Bessin à l'ouest, la Suisse normande, le département de l'Orne au sud et la mer au nord. C'est un bas plateau jurassique doucement ondulé. Son paysage de champs ouverts, ses horizons dégagés, son relief plat, ses activités différencient cette plaine des autres pays du Calvados.

A l'exception des grandes exploitations s'intercalant entre des bourgs ruraux, c'est une contrée de fortes agglomérations et de villages groupés autour de leur église, avec en leur sein des fermes de petite et moyenne importance.

Paysages et architecture traditionnels



» Habitat groupé à proximité de Falaise

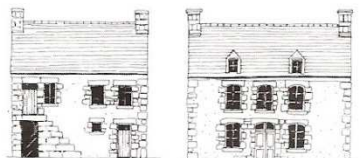
Deux types de constructions peuvent être distingués :

- les maisons avec un escalier extérieur placé perpendiculairement ou accolé au mur de façade ou au mur pignon, qui ont deux niveaux auxquels s'ajoutent le comble.

A l'origine maisons de tisserands, ensuite maisons d'ouvriers agricoles, elles sont souvent exiguës, inconfortables et ont la forme de rectangles peu allongés.

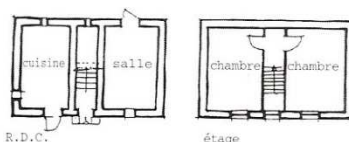
- A l'opposé du premier type de construction où seul l'étage était destiné à l'habitation, d'autres maisons à escalier intérieur situé au centre du bâtiment ont une utilisation d'habitation sur leurs

deux niveaux : cuisine et salle en bas, chambres en haut. Elles sont en outre de dimensions plus importantes. Ces maisons à deux niveaux auxquels s'ajoute le comble sont peu en rapport par leurs dimensions, leurs volumes et leur hauteur avec la production actuelle de maisons neuves. Cependant, ceux qui voudraient s'inspirer des styles de l'architecture de la plaine de Caen et de Falaise pourront trouver dans ce document suffisamment d'informations sur les détails architecturaux significatifs de cette contrée pour restaurer une construction ancienne ou construire du neuf inspiré de l'ancien (lucarnes, murs, ouvertures, couvertures, cheminées).



» Maison avec escalier extérieur

» Maison avec escalier intérieur



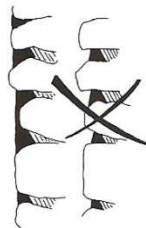
» Plan d'une maison à étage

Murs et ouvertures

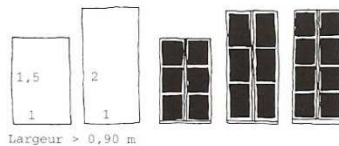
Les murs sont en pierre calcaire. La «pierre de Caen» est utilisée sous forme de pierre de taille, de plaquettes maçonnées à l'argile ou de moellons posés en lits réguliers. L'épaisseur des murs peut varier de 0,45 m à 0,65 m. L'usage du mortier de sable et de chaux grasse date de la fin du 18^e siècle. Le joint, également à la chaux, est généralement au nu de la pierre. Dans le sud près de Falaise, on utilise un joint «beurré» qui déborde sur le parement de plaquettes ou de moellons.

Les murs pignons sont presque toujours plus hauts que la couverture (environ 15 cm). Les rampants peuvent être en forme de dos d'âne, de dossier plat ou à pas de moineau (ou pas de chat, sorte de modèle réduit d'escalier).

Les ouvertures sont assez nombreuses, étroites et hautes sur les façades. Elles sont placées de façon tout à fait symétrique et surmontées de linteaux. Dans la région de Falaise, un usage important de linteaux en bois résulte d'un taux local important de boisement.



» L'enduit est beurré au niveau moyen des parements



Largeur > 0,90 m



Largeur < 0,90 m

» Les proportions des ouvertures et des vitrages

Lucarnes, cheminées et couvertures

Les toitures sont à deux versants (pente de 42° à 50°). Les tuiles ont remplacé l'ancienne paille de céréale (tuiles de Bavent, de Sannerville ou d'Argences). L'ardoise, plus légère, a ensuite été utilisée mais la tuile prédomine toujours.

Les cheminées (hautes de 1,50 m à 2 m) sont en pignon et dans l'axe du bâtiment. En général, elles sont en moellons de calcaire mais, dans la région de Falaise, la brique tend à remplacer le moellon.

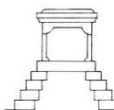
Les lucarnes sont généralement à bâtière (à deux pans) ; il en existe aussi de nombreuses avec un linteau arrondi, en particulier dans les grandes agglomérations comme Caen.



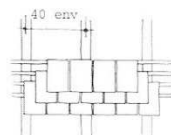
Lucarne à linteau arrondi



Lucarne à bâtière

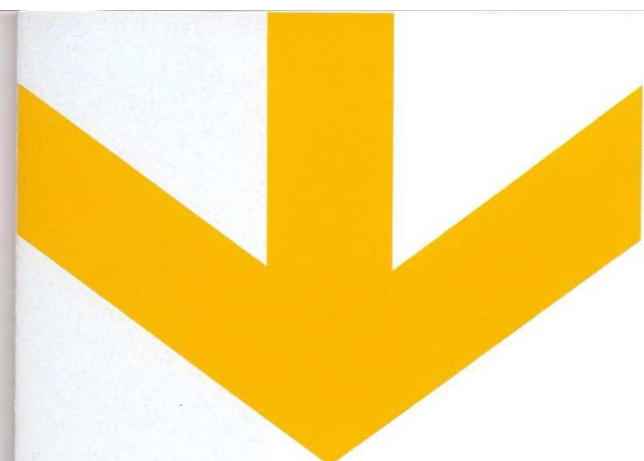


Haut de pignon avec cheminée (type plaine de Caen)



toitures en tuiles plates «petit moule»

» Lucarnes et cheminées



restaurer une maison ancienne

→ agrandir votre maison

Les exemples que nous proposons permettent de préserver le caractère original de la maison et offrent des possibilités d'usage très étendues pour un coût réduit (voir exemples ci-contre). L'unité des matériaux de toiture est indispensable, sauf si la toiture de l'extension est en verre.

→ créer des ouvertures

En cas de changement de menuiseries ou de percements nouveaux, conservez les proportions des ouvertures anciennes. Pour assurer un bon éclairage et un ensoleillement suffisant, il vaut mieux accoler deux portes-fenêtres de un mètre de large maximum plutôt qu'une seule fenêtre de deux mètres.

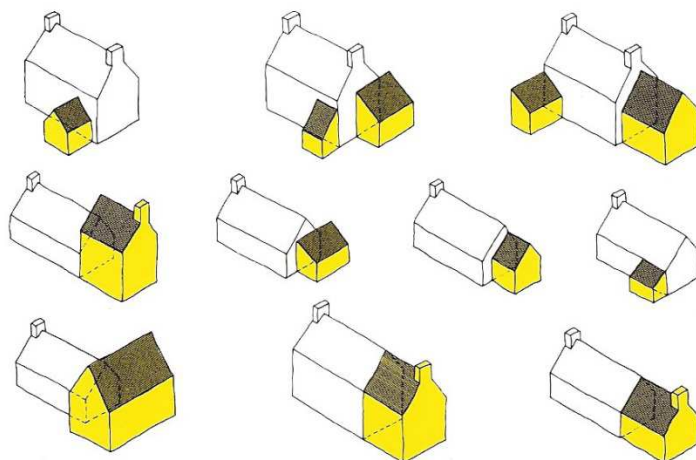
Souvenez-vous qu'il est préférable et moins coûteux de faire fabriquer des menuiseries sur mesure que de réaliser des travaux de maçonnerie importants pour tenter ensuite d'insérer des menuiseries standard. Trop de gens y compris des professionnels, enlèvent toute valeur à un bâtiment en modifiant abusivement les ouvertures.

Pour la création d'ouvertures ou de lucarnes, suivez nos recommandations et regardez attentivement la photo ci-contre.

→ ajouter des lucarnes

Il faut s'inspirer des lucarnes classiques existantes, repérables sur le toit même de la construction ou au voisinage immédiat (présentées précédemment). Evitez les lucarnes dont la largeur ne serait pas dans les dimensions classiques. Il vaut mieux plusieurs petites lucarnes, ou des «Velux», que des lucarnes modifiant le volume de la toiture.





» Exemples d'agrandissement



En matière de restauration

Pour être sûr d'obtenir un résultat de qualité, nous vous conseillons de suivre trois règles pratiques :

- l'unité de volumes (même pente, même proportions dans les ouvertures),
- l'unité de matériaux,
- l'unité des couleurs.

Le ravalement des façades en pierre de Caen doit être réalisé à l'eau et à la brosse (évitiez le jet de sable qui arrache le calcin de la pierre).

Les joints sont dégagés sur 3 cm de profondeur avant le regarnissage au mortier de chaux et de sable local.

Si la pierre est perméable ou appareillée pour être ensuite crépie, réalisez un enduit à la chaux. Evitez le ciment qui enferme l'humidité dans le mur, l'empêche de respirer et détériore la pierre et les murs.

Si vous avez la chance d'avoir un terrain clos par d'anciens murs de pierre, conservez-les à tout prix, résistez aux mauvais conseillers qui vous suggéreront de les détruire. Lorsque votre construction sera terminée, vous serez davantage chez vous derrière une belle clôture en pierre et vous donnerez une plus-value à votre maison.

conseils

Les architectes ont réussi à créer une architecture de maisons individuelles de grande qualité.

La diversité des réalisations, l'originalité et la qualité de conception des façades comme des intérieurs montrent que ces maisons dites modernes n'ont rien à envier à leurs aînées. Et il est intéressant de noter que ces maisons, pour des prestations identiques (matériaux, surfaces, fiabilité technique) sont très compétitives sur le marché.

Voici quelques exemples de maisons neuves de qualité ou d'intervention sur du bâti ancien pour des extensions.

Souvenez-vous que la qualité de conception et de réalisation peut aller de pair avec des coûts parfaitement maîtrisés. Pour faire réaliser votre maison par un architecte, consultez la liste des architectes au Conseil régional de l'Ordre des architectes.



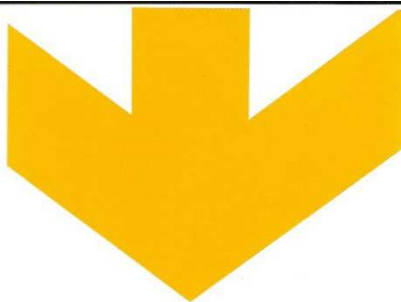
» Architecte : Pierre Chauvel
Photo : CAUE 61



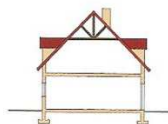
» Architecte : Patrick Jany
Photo : CAUE 14



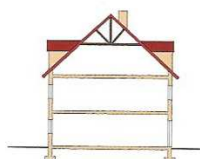
» Architecte : Yannick Pédal et Marie-Hélène Lamourec
Photo : Michel Ogier



» Savoir bien utiliser un terrain pentu
Accès direct du séjour dans le jardin et du garage à la rue



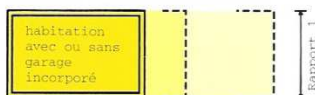
» Dans la maison basse, le relèvement des murs goutteraux (dérapement) permet une meilleure utilisation du volume des combles



» Exemple de la maison R + 1 + combles

Rapport 2 à 3 souhaitable

Rapport 1,5 minimum



Plan de base

» Proportions des maisons

Construire du neuf inspiré de l'ancien

Les constructions anciennes étaient bâties selon des principes simples et rigoureux, issus du bon sens, qu'il est bon d'appliquer même lorsque l'on crée un bâtiment neuf. D'ailleurs beaucoup de règlements, de plans locaux d'urbanisme ou de lotissements, ainsi que les avis des architectes des Bâtiments de France, s'en inspirent.

→ Implantations

Localisez votre construction à proximité de la voirie ou d'une limite séparative, quand vous ne pouvez pas l'accoler, directement ou par son annexe, à un bâtiment ou en limite mitoyenne.

L'utilisation du terrain en sera meilleure.

Veillez à bien orienter les pièces habitables de la maison en les ouvrant vers le sud, vers l'est pour la lumière du matin, vers l'ouest pour la lumière du soir.

Rappelez-vous qu'il est agréable de pouvoir sortir de sa maison sans avoir à descendre des marches ou des talus importants.

Ainsi les constructions devraient être conçues de manière à ce que le niveau du rez-de-chaussée ne soit pas à plus de 0,60 m du sol naturel (cf croquis).

Pour les terrains en pente, veillez à ce que votre permis de construire fasse apparaître clairement les points de niveaux ainsi que tous les aménagements extérieurs (mouvements de terre, murs de soutènement, terrasses, descentes de garage). Cela vous permettra d'obtenir plus facilement votre permis de construire et vous saurez mieux par le même occasion les coûts réels des travaux occasionnés par la construction et l'aménagement de ses abords.

→ Caractéristiques

- Les maisons de style ancien sont simples et ont des proportions particulièrement étudiées.
 - Souvenez-vous que le relèvement des murs goutteraux (ce sont les murs du long pan de la construction, les autres étant les pignons) permet une bien meilleure utilisation du comble et un gain de surface appréciable.
 - Attention : les vérandas sont généralement considérées comme des extensions ou des annexes. Elles relèvent d'une procédure d'autorisation de construire. Concevez ces extensions comme dans l'habitat traditionnel.
 - Les matériaux de façade peuvent être strictement identiques à l'ancien (torchis, brique ou pierre). Les enduits, moins coûteux et tout aussi valables techniquement, constituent une bonne solution. Il faut alors choisir des tons équivalents aux teintes des pierres locales.
- L'emploi du bois, de l'ardoise (pour les essentages) est recommandé en complément ou en remplacement des enduits employés habituellement pour les constructions neuves.

→ Détails

Ne compliquez pas les volumes inutilement.

Le soin apporté à la réalisation de détails significatifs permet de personnaliser une habitation de façon plus intéressante.

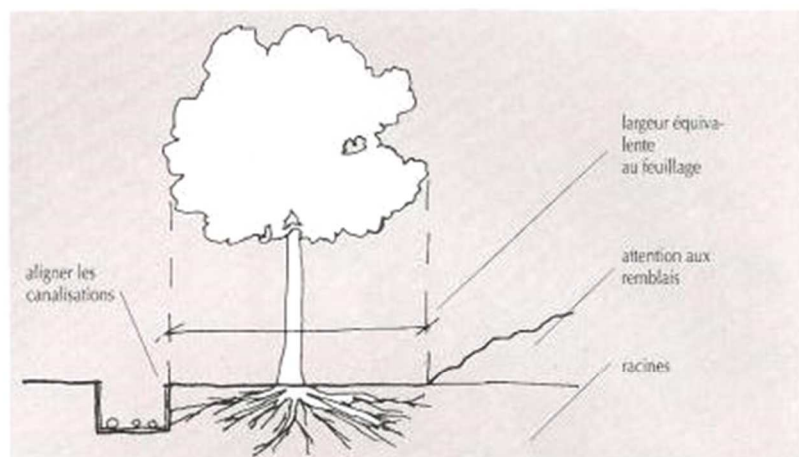
- Fenêtres et portes ne doivent pas obligatoirement être toutes à la même hauteur. On voit de nombreux exemples de fenêtres décalées dans l'architecture traditionnelle.
- Evitez l'effet d'alignement provoqué par la juxtaposition de plus de deux baies ou portes-fenêtres identiques.
- Les couleurs de fermetures, menuiseries et portillons de clôture choisies en harmonie avec l'enduit et le matériau de couverture apporteront un cachet supplémentaire à la construction. Traditionnellement des couleurs vives étaient utilisées. Attention : les teintes du commerce ne sont pas toutes identiques et vous risquez des effets désastreux si vos portes, fenêtres, portes de garage ne sont pas du même ton.
- Attention, l'aile de geai est une croupe normande typique du pays d'Auge, donc étrangère et mal venue dans la Plaine de Caen et de Falaise.

Conseils de plantation

Quand planter ?

Vous pouvez planter de la chute des feuilles à leur apparition au printemps, mais novembre reste tout de même le mois traditionnel où les plantations ont le plus de chance de réussir : " A la Sainte-Catherine, tout bois prend racine ".

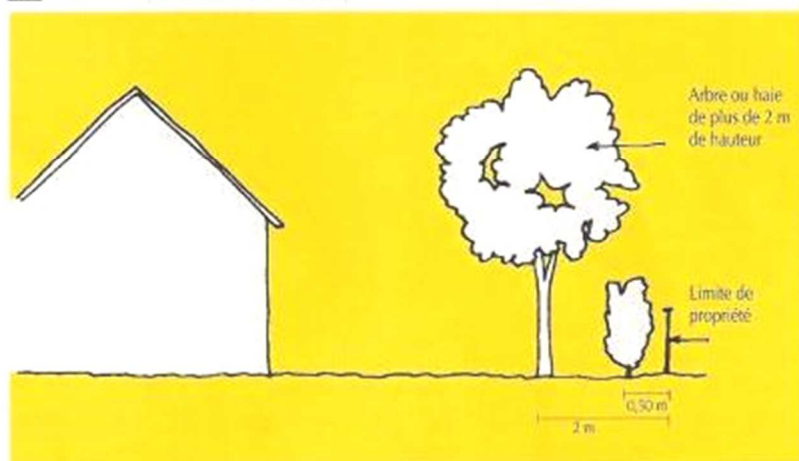
Avant de planter : les précautions à prendre. Prévoir une surface au sol équivalente à la largeur du feuillage (non élagué) d'un arbre adulte avant d'implanter les canalisations et les remblais. Attention : ne plantez pas trop près des façades ; les racines ou des branches trop proches de la couverture peuvent abîmer votre construction.



3 Les précautions à prendre avant de planter

Comment planter ?

- Respectez les distances aux limites de propriété :
 - 0,50 m pour les haies ne dépassant pas 2 m de haut,
 - 2 m pour les haies dépassant 2 m de haut.
- Composez votre jardin en créant des zones engazonnées et des massifs plantés. Les plantations permettent de créer :
 - un coin clos et intime,
 - un écran visuel,
 - un brise-vent,
 - de l'ombrage.
- Adaptez les arbres à la taille de la parcelle, surtout pour les conifères que l'on ne peut ni tailler ni élaguer.



4 Distances de plantations

Les haies de jardin

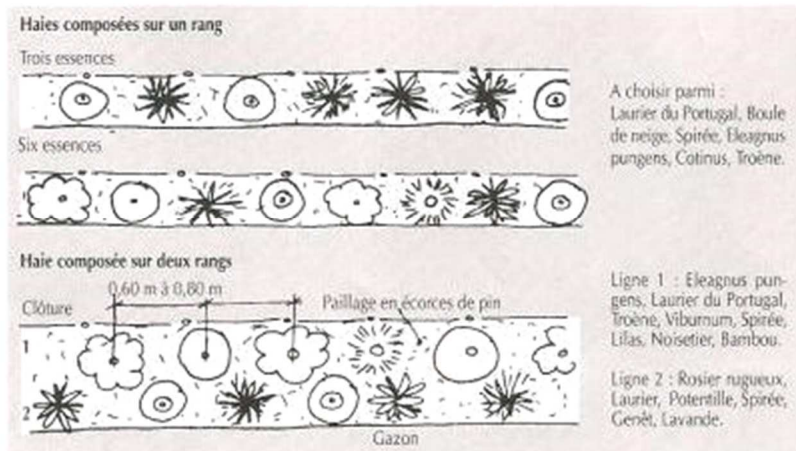
Préférez les haies de feuillus dont l'intérêt est triple :

- prix de revient intéressant (les jeunes plants sont peu coûteux),
- bonne adaptation au pays,
- aspect variant selon les saisons.

Les haies composées

Vous pouvez associer plusieurs espèces et obtenir une haie composée. Les avantages sont nombreux :

- changement continu de teintes (succession de fleurs, de feuillages...),
- grande souplesse de taille,
- bonne résistance aux maladies.



5 Exemples de haies composées

A choisir parmi : Laurier du Portugal, Boule de neige, Spirée, Eleagnus pungens, Cotinus, Troène.

Ligne 1 : Eleagnus pungens, Laurier du Portugal, Troène, Viburnum, Spirée, Lilas, Noisetier, Bambou.

Ligne 2 : Rosier rugueux, Laurier, Potentille, Spirée, Genêt, Lavande.

Arbustes et arbres fruitiers

Les arbustes

Dans cette page sont présentés des arbres et des arbustes qui peuvent être plantés séparément ou en haies simples (les espèces ne sont pas mélangées). Certains de ces arbustes peuvent cependant être utilisés dans des plantations de haies composées ainsi que le montrent les exemples de la page 6.



Végétal	Hauteur en mètres	Exposition			Sol						Couleur			Folles		Fruits	Floraison		Adapté à la zone littorale
		Plaine	Moyenne	Ombre	Acide	Argileux	Calcaire	Siliceux	Humide et frais	Sec	Paraché jaune	Pourpre	Glaucue	Vert	Caducues		Persistantes	Première	
Argousier	4-6																	Automne Hiver	++
Ailier torminal (variété de sorbier)	5 à 8																	Automne Hiver	+
Bruyère																			
Cornouiller mâle	4 à 7																		
Cornouiller sanguin	4 à 5																		
Cytise	5 à 8																		
Eglantier	3																		+
Fusain	4 à 7																		+
Génévrier à balais	1,50 à 3																		+
Génévrier	0,5 à 10																		+
Gracillier épineux (groselle à moqueroux)	1 à 1,50																		
Houx	6 à 10																		
Noisetier	4 à 5																	Février Mars	+
Prunellier	1 à 2																		+
Saule Marsault	2 à 5																		+
Sureau noir	5 à 10																		++
Viorne flexible	2 à 3																		+
Viorne obier (boule de neige)	2 à 3																		++

▲ Arbustes

Aubépine monogyne	6 à 8																		++
Ajonc	2 à 3																	Fin d'été	
Buis	6 à 7																		
Chamaëdre	selon la taille																		
Troëne	2																		++

▲ Plantes préférentielles pour haies

Chèvrefeuille	—																		
Clématite	—																		
Lierre	—																		

▲ Plantes grimpantes

■ Sols favorables ■ Sols pouvant convenir - Sur la nature des sols, voir p. 4 sous le tableau

Attention, certaines espèces peuvent être atteintes localement de maladie (graphiose, feu bactérien...). Renseignez-vous auprès d'un spécialiste.

Les arbres fruitiers

Ce sont généralement de très beaux arbres. Les principales espèces caractéristiques des plaines et collines qui composent essentiellement le département du Calvados sont : les cerisiers, cognassiers, néliers, noyers, poiriers, pommiers, pruniers. Certains arbres fruitiers tels que les pommiers et les poiriers peuvent être utilisés en éléments décoratifs si on les traite en espaliers le long d'un mur bien exposé. Pour la création d'un mini verger, cerisiers, pommiers et poiriers par exemple, permettent de profiter des fruits et d'embellir le jardin pendant la floraison. Préférez les espèces locales adaptées au terrain.

RÈGLES DE PLANTATION POUR LES ARBRES ET ARBUSTES

Il existe des règles qui régissent les distances de plantation des arbres et arbustes à proximité de la limite du fonds voisin.

Qu'est-ce qu'une plantation ?

Il s'agit des arbres, arbustes, arbrisseaux (*article 671 du Code civil*). Ne sont donc pas concernées les autres plantations telles que fleurs, rosiers, vignes,... Mais il peut s'agir d'une haie de végétaux comme d'un arbre isolé.

Qui détermine les distances ?

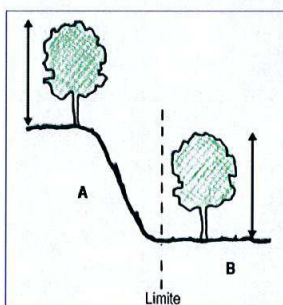
Ce sont d'abord les règlements d'urbanisme (PLU, Lotissement). C'est uniquement en l'absence de ceux-ci qu'il faut se référer au Code civil.

Que dit le Code civil ?

A défaut d'usage reconnu, il faut respecter les distances légales (*article 671 du Code civil*) :

- pour les plantations destinées à dépasser 2 m de hauteur : une distance de 2 m au moins de la limite séparative ;
- pour les plantations ne dépassant pas 2 m de hauteur : une distance minimale de 0,50 m (il en résulte que l'on peut planter un arbre à moins de 2 m, mais que celui-ci devra être maintenu à une hauteur maximale de 2 m).

Comment se calculent les hauteurs ?

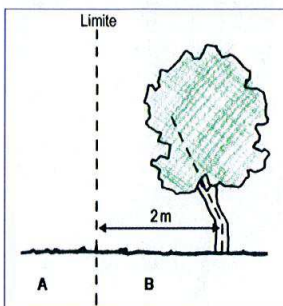


La hauteur se compte à partir du niveau du sol jusqu'au sommet de l'arbre.

Toutefois, si les deux terrains sont à des niveaux différents, la hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain où l'arbre est planté.

Il en résulte que, pour le propriétaire du fonds inférieur, les plantations faites sur le fonds voisin supérieur peuvent représenter un rideau de verdure élevé et réduire l'ensoleillement.

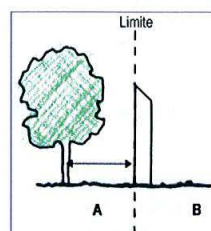
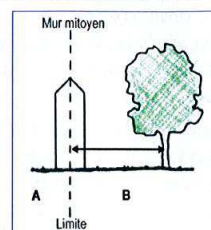
Comment se calculent les distances ?



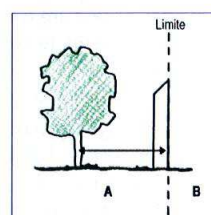
Du côté de l'arbre : la distance se mesure du milieu du tronc de l'arbre ; il semble que la mesure doive se faire au niveau du sol (car c'est là que l'arbre est planté), même si le tronc ne s'élève pas de manière rectiligne et penche vers le fonds voisin.

Du côté de la limite séparative : la distance se calcule à partir de la ligne divisoire des deux fonds. Lorsqu'il y a un mur séparatif, il faut, selon chaque cas, raisonner comme suit :

- le mur est mitoyen : la distance part du milieu du mur,



- le mur appartient au voisin : la distance part de la face extérieure du mur (côté planteur),



- le mur appartient à celui qui plante : la distance part de la façade extérieure du mur (côté voisin).

Les plantations en espalier (adossées à un mur) peuvent être faites contre un mur séparatif, c'est à-dire sans respecter aucune distance par le propriétaire privatif du mur. Si le mur est mitoyen, chaque propriétaire peut planter en espalier en ne dépassant pas la hauteur du mur.

Que faire si le voisin ne respecte pas les distances prescrites ?

Ceci vise aussi bien les distances légales que celles fixées par les usages. Il est possible de contraindre le voisin contrevenant à arracher ses plantations irrégulières, ou à les déplacer afin de les mettre à la bonne distance, ou à les éteindre à la bonne hauteur.

Après une lettre courtoise demeurée sans effet, suivie d'une lettre recommandée (avec accusé de réception) de mise en demeure également demeurée sans effet, le plaignant peut assigner son voisin devant le tribunal d'instance qui est seul compétent en matière de plantations ; l'assistance d'un avocat n'est donc pas obligatoire.

C'est le voisin responsable qui a le choix entre l'arrachage, le déplacement ou l'éteinte (*Cass. 14.10.1987, Bull. civ. 1987, III, 174*).

En cas de plantations illicites, il est important d'intervenir rapidement auprès de son voisin afin de lui demander de remédier au problème.

Quid de l'obligation d'élaguer ses plantations ? (en limite séparative)

Tout propriétaire est tenu de couper les branches de ses arbres lorsqu'elles dépassent la limite séparative et avancent sur le fonds voisin (*article 673 du Code civil*). Un voisin peut donc exiger l'élagage des branches d'arbres qui surplombent son fonds et cela même si l'élagage risque de faire mourir l'arbre (*Cass. civ. 3, 16.1.1991 JCP 1991 p. 272*). Mais celui chez qui dépassent les branches ne peut pas les couper lui-même.

ENERGIES RENOUVELABLES

Face à l'épuisement des énergies fossiles, il est urgent de diminuer nos consommations notamment celles liées au chauffage. Comment ?

EN CONCEVANT MIEUX NOS BATIMENTS

L'architecture bioclimatique repose sur 5 principes :

- **Capter le rayonnement solaire d'hiver** en orientant les pièces de vie au Sud avec une surface vitrée importante.
- **Stocker l'énergie** captée en utilisant des matériaux à forte inertie car ils peuvent emmagasiner la chaleur pour la redistribuer plus tard ou émettre du froid aux heures les plus chaudes.
- **Distribuer la chaleur** et la réguler. Une serre orientée au sud à double hauteur permet ainsi d'accumuler l'énergie solaire et de la redistribuer dans toute la maison. (photo 1)



- **Eviter les déperditions** d'énergie par une volumétrie compacte, une forte isolation et l'implantation d'annexes au Nord (photo 1).
- **Réduire les rayonnements solaires d'été** en limitant les ouvertures à l'ouest, en créant des débords de toiture ou des brise soleils et en plantant des arbres à feuilles caduques près de la façade.

EN REALISANT DES TRAVAUX D'ISOLATION DANS LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Avant d'investir dans de nouvelles énergies, il est conseillé de réaliser un **diagnostic de performance énergétique** du bâtiment. Si la consommation est excessive, il faut isoler plus, tout en maintenant une bonne ventilation pour éviter des problèmes de condensation et de moisissures. Quand elle ne porte pas atteinte au patrimoine de notre région, l'isolation par l'extérieur (photo 2) est recommandée car elle conserve une bonne inertie et supprime les ponts thermiques.



EN UTILISANT AU MAXIMUM DES ENERGIES RENOUVELABLES

Parmi toutes ces énergies : solaire, éolienne, hydraulique géothermique ou de la biomasse (bois, bio carburants), certaines ont un **impact visuel** et méritent toute notre attention pour une **bonne intégration architecturale**.

Nous traiterons surtout des panneaux solaires car s'ils s'intègrent facilement dans une construction neuve, leur pose s'avère beaucoup plus délicate sur des bâtiments anciens.



Les capteurs solaires peuvent être **thermiques** (photo 3 et 8) pour assurer les besoins en eau chaude sanitaire (4 à 6 m²) ou en chauffage (10 à 15 m²) ou bien **photovoltaïques** pour produire de l'électricité (20 à 25 m²). (photo 4, 5, 6, 7)

QUELQUES REGLES D'IMPLANTATION A RESPECTER

- Tenir compte de la surface disponible de la toiture, son inclinaison, son orientation et la présence des masques (bâtiments, arbres, cheminées...).
- Ne pas disperser les panneaux mais les regrouper en bandeau ou en carré, en respectant les rythmes et la position des ouvertures. (photo 4)



- Adapter la taille des panneaux en fonction de la couverture et respecter les décrochés de toiture. (photo 5)
- Privilégier la pose dans la partie basse du toit. (photo 5)



- Intégrer au maximum les capteurs au nu de la couverture (condition nécessaire pour la prime sur le photovoltaïque).

Si ses demandes restent sans réponses, il est alors en droit de saisir le tribunal d'instance qui condamnera le propriétaire contrevenant à élaguer (au besoin sous astreinte).

Ce droit d'exiger que les branches soient coupées au niveau de la limite séparative est un droit absolu, qui ne se perd pas même après 30 ans d'inaction (*Cass. civ. 17.7.1975, Bull. civ. 1975 III-262*).

A noter qu'un voisin n'a pas le droit de cueillir les fruits qui pendent aux branches d'un arbre ne lui appartenant pas, même si ces derniers avancent sur son fonds. Cependant, dès qu'ils sont tombés par terre, il peut les ramasser (*article 673 du Code civil*).

A-t-on le droit de couper les racines des arbres voisins ?

On a le droit de couper, en limite séparative, les racines des arbres voisins qui la dépassent (*article 673 C. civ.*). Il n'est donc pas nécessaire d'en faire la demande au voisin et on ne peut d'ailleurs le contraindre à les couper. Il faut agir soi-même.

Bien entendu, cette disposition n'empêche en rien le propriétaire gêné de mettre en cause la responsabilité de son voisin (*article 1 384 C. civ.*) si les racines de ses arbres causent un dommage à sa propriété (mur séparatif soulevé, humidité dans votre cave, etc.).

Extraits du code civil :

Article 671

Créé par Loi 1804-03-19 promulguée le 29 mars 1804

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

Article 672

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

Article 673

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

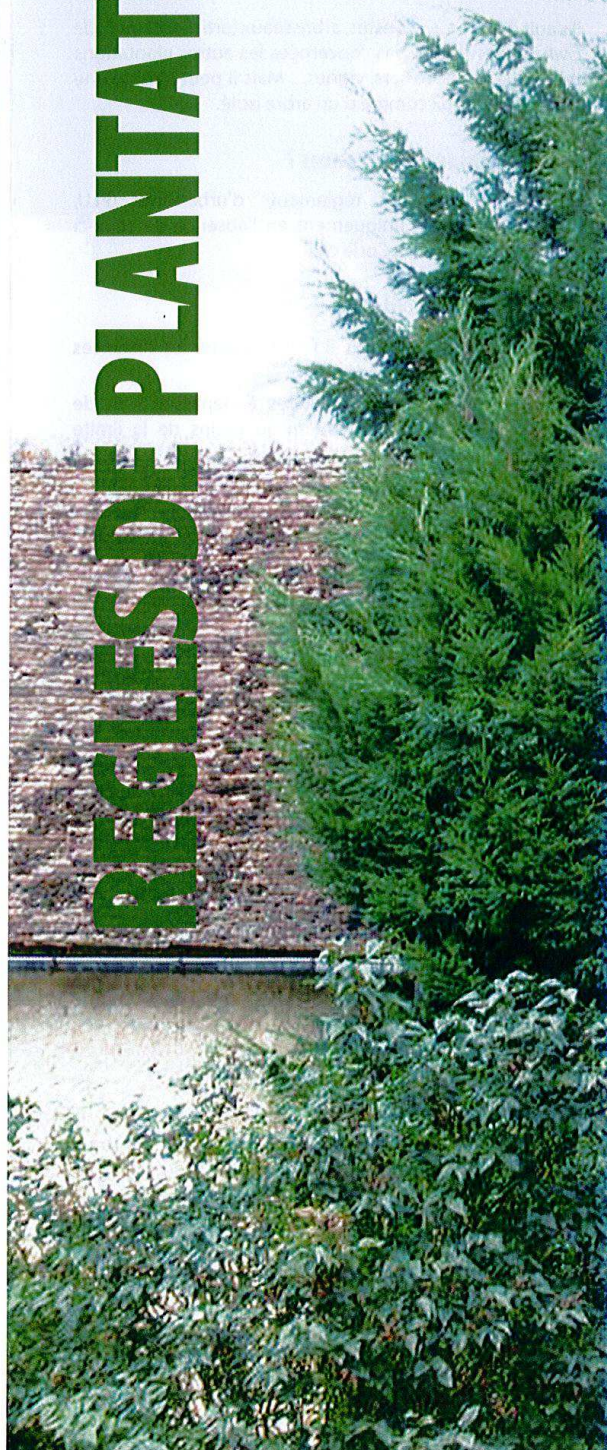
Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible.

CAUE du Calvados • 28, rue Jean Eudes • 14000 CAEN
02 31 15 59 60 • www.caue14.fr • contact@caue14.fr

REGLES DE PLANTATIONS



SERVITUDES DE DROIT PRIVE, DE QUOI S'AGIT-IL ?

Les servitudes constituent des charges existant de plein droit sur des immeubles (bâtiments ou terrains), ayant pour effet soit de limiter (voire d'interdire) l'exercice des droits des propriétaires sur ces immeubles, soit d'imposer la réalisation de travaux.

Il existe différentes catégories de servitudes pouvant affecter l'utilisation du sol. Elles trouvent principalement leur source dans le Code Civil (art. 637 à 710), mais également dans des textes spéciaux (le Code de l'Urbanisme, le Code Forestier, le Code Rural, le Code de la Santé Publique ...)

LES GRANDS TYPES DE SERVITUDES

Il existe des servitudes de droit privé et des servitudes de droit public, lesquelles se décomposent en servitudes d'urbanisme et servitudes d'utilité publique.

Les servitudes de droit privé

Les servitudes constituent un droit réel, accessoire du droit de propriété, et elles sont intrinsèquement liées à l'immeuble.

Les principales servitudes de droit privé ont pour origine la loi, et notamment le Code Civil :

- les servitudes légales de passage afin d'accéder à un fonds par un autre fonds («le droit de passage»),
- les servitudes de vue,
- la distance minimum des plantations par rapport à la limite séparative d'un terrain,
- la servitude d'écoulement ...

Les servitudes d'urbanisme

Ces servitudes peuvent s'appliquer soit à l'ensemble du territoire national (RNU), soit à certaines parties du territoire (PLU, PSMV, ...).

Les servitudes d'utilité publique (R.126-1 du Code de l'Urbanisme)

Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives (distinctes des servitudes d'urbanisme) qui doivent être annexées au Plan Local d'Urbanisme lorsqu'il existe. Elles se répartissent en 4 grandes catégories :

- les servitudes relatives à la protection du patrimoine (monuments historiques et sites protégés),
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements,
- les servitudes relatives à la défense nationale,
- les servitudes liées à la salubrité et à la sécurité publique (surfaces submersibles, plans de prévention des risques, protection autour des mines et carrières).

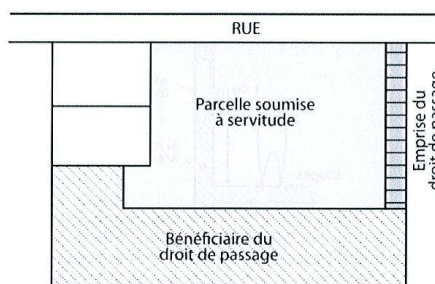
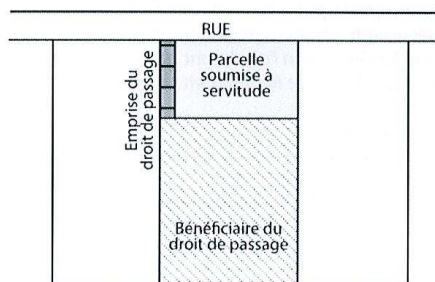
Toutes ces servitudes sont bien entendu motivées par des motifs d'utilité publique (servitude de passage de ligne électrique, servitude de dégagement aéronautique) et établissent, à l'initiative de l'administration, des limites au droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont instituées en vertu des réglementations qui leur sont propres.

QUELQUES EXEMPLES CONCRETS UTILES AU QUOTIDIEN

Le droit de passage

Le propriétaire d'un terrain enclavé est en droit de réclamer un passage sur les fonds de ses voisins afin d'assurer une desserte correcte de son bien. Les modalités d'exercice du droit de passage sont déterminées soit d'un commun accord entre les parties, soit à défaut d'accord par le juge, soit par la prescription.

Exemples de droit de passage



La servitude de passage sur le littoral (loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976)

Il existe une servitude de passage qui institue le droit de libre parcours en bord de mer. Les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont donc grevées sur une bande de trois mètres de largeur, d'une servitude de passage destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.

Le « tour d'échelle »

Cette servitude a aujourd'hui disparu du droit français.

Toutefois, si des travaux sur un bâtiment sont nécessaires et urgents, et que pour les réaliser, un propriétaire doit obligatoirement passer sur la propriété de son voisin, le juge (en cas de désaccord entre les voisins) lui accordera l'autorisation demandée.

Le voisin devra alors supporter la gêne que lui occasionneront les travaux comme un inconvénient normal de voisinage, si celle-ci est temporaire et de courte durée.

Dans tous les cas, que l'autorisation soit spontanément accordée par le voisin ou que ce soit le juge qui le délivre,

le voisin a droit à la réparation des dommages résultant de la réalisation des travaux. Pour éviter un conflit, il est vivement recommandé de faire dresser par huissier un constat avant et après les travaux. Les frais seront à la charge de celui qui les entreprend.

La servitude de vue

L'aménagement de «vues» sur une propriété voisine, c'est-à-dire de fenêtres ou de toute autre ouverture (porte-fenêtre, vasistas, véranda, balcon, terrasse...), doit nécessairement obéir à certaines règles d'implantation. En l'espèce, il convient de bien dissocier « vue » et « jour ».

(cf. schémas d'implantation des baies ci-dessous)

Définition :

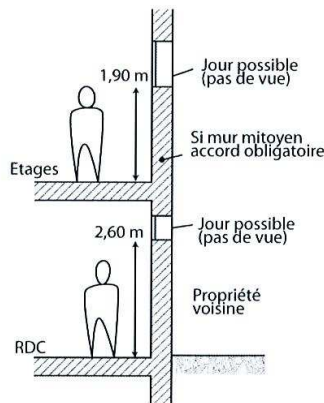
- Les jours, appelés parfois jours de souffrance ou de tolérance, sont des ouvertures, des fenêtres destinées seulement à laisser passer la lumière et non l'air. Ils sont «à verre dormant», c'est à dire munis d'un verre fixé dans un châssis qui ne peut pas être ouvert.

- Les vues permettent au contraire le passage de l'air aussi bien que de la lumière, ce sont des fenêtres susceptibles d'être ouvertes, et d'où par conséquent le regard peut librement porter sur la propriété d'autrui (Ex. : on y assimile les balcons, les terrasses avec accès, les toits construits en forme de plateforme...)

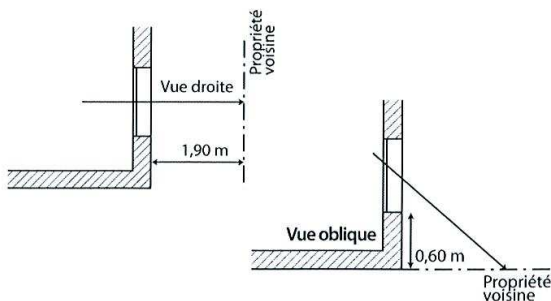
Schémas d'implantation des baies

Règle en limite de propriété :

vue en coupe

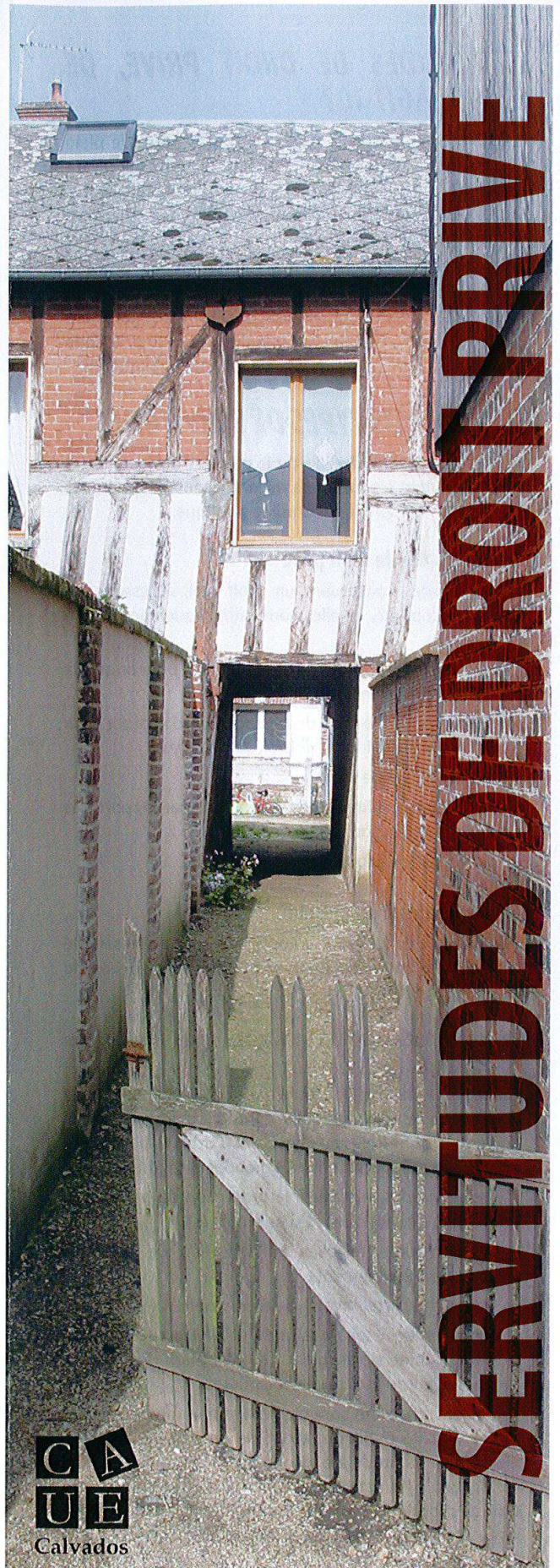


Règle à proximité de la limite de propriété : vues en plan



Si ces règles ne sont pas respectées, la vue peut légalement être contestée pendant 30 ans. Mais si aucune démarche n'a été engagée pendant cette période ou si s'il y a eu accord entre les parties, la vue ne peut plus être contestée ; on parle alors de « servitude de vue ».

CAUE du Calvados • 28, rue Jean Eudes • 14000 CAEN
02 31 15 59 60 • www.caue14.fr • contact@caue14.fr



CAUE
Calvados

