

# commune de MOULT

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le ..... 03.09 /1976

Modification n° 1 ..... 03.04 /1979

**RÉVISION N° 1 approuvée le ..... 03.10 /1986**

*Modification n° 2 ..... 11.05 /1989 (annulée)*

Modification n° 3 ..... 02.02 /1990

Modification n° 4 ..... 02.06 /1990

**RÉVISION N° 2 approuvée le ..... 06.02 /1996**

**RÉVISION N° 3 approuvée le ..... 17.01 /2000**

**R4 PLU approuvé le ..... 01.04/2011**

Modification n° 1 (procédure simplifiée).....26.05 /2012

## P.L.U. Modification N°2

### APPROBATION

vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
en date du : **13 mars 2015**

LE MAIRE  
Alain TOURRET

**3a - RÉGLEMENT**

# I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Ainsi, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

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

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

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

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

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

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

### R.111-4 : ARCHEOLOGIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ADAPTATIONS MINEURES :

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

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

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

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

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

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

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

#### CLOTURES - R421-12

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

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

<p>Les clôtures sont soumises à déclaration sur l'ensemble du territoire communal depuis la délibération du Conseil Municipal du 31 mars 2009.</p>
--

#### COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

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

#### DEFRICHEMENTS

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

## Sont de plus applicables :

### RISQUE SISMIQUE

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

### CONSTRUCTIONS REMARQUABLES

Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments repérés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'urbanisme :

- Toute démolition devra faire l'objet préalablement d'un permis de démolir,
- Les demandes d'autorisation de construire pourront être soumis au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pour avis.

### NORMES D'ISOLATION PHONIQUE LE LONG DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES :

- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et les décrets qui la complètent.
  - Les dispositions des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement applicable aux infrastructures terrestres dans le Calvados.
- Les secteurs concernés sont reportés pour indication sur les documents graphiques.

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

En application des articles R123-4 à R123-9 du Code de l'urbanisme, le territoire communal est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Sont ainsi repérées sur les documents graphiques :

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

## **ARTICLE 4 : Application des règles dans le cas de lotissements ou de divisions en propriété.**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain issu de la division.

## **ARTICLE 5 : GLOSSAIRE**

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

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

*Pour les autres termes, la définition donnée ci-après précise l'acception retenue pour l'application du règlement.*

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

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

**Affouillements et exhaussements de sol** : Sont ainsi désignés les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou la profondeur excède 2m ; *ils doivent être précédés d'une déclaration préalable (Article R421-23) ou d'un permis d'aménager si leur superficie excède deux hectares (R421-19)*

**Alignement** : Limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées. Par convention, on désignera aussi par "alignement" la limite entre des voies ou emprises privées communes et les propriétés riveraines.

**Ancien, ancienne** : Antérieur(e) à la date d'approbation du PLU.

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

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que cave, abri de jardin, piscine, box pour chevaux, ... Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

- dans le cas d'une grande propriété : le logement du gardien,

- dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise, ...

- ...

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

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

**Clôture** : Tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace.

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

**Composition urbaine** : Est ainsi désignée une forme urbaine de qualité qui organise le bâti autour des espaces collectifs.

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

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

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

**Egout du toit** : Ligne basse du pan de toiture.

**Emprise au sol** : La projection verticale du volume hors-oeuvre brut du bâtiment, non compris les éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, acrotère, débord de toiture...).

**Existant(e)** : qui a été autorisé antérieurement à la date d'approbation du présent PLU ;

**Extension** : ajout à une construction existante

**Extension limitée** : inférieure à 50 % de la surface de plancher existante lors de l'entrée en application du présent règlement.

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

**Garage** : voir annexe

**Hauteur :**

Expression en nombre de niveaux : on désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80m entre deux planchers superposés. Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau. Les ouvrages techniques : cheminées, antennes et autres superstructures sont exclues du calcul de la hauteur, sauf mention contraire.

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

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

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

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

**Nouvelle ou nouveau ...** Qui est postérieur à la date d'approbation du présent PLU.

**Sol naturel ou terrain naturel** : Celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

**Surface de plancher** : En application de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, " La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Terrain ou unité foncière** : Bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

**Véranda** : Construction légère, largement vitrée accolée à une façade.

**Voie** : Ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des voitures. En l'absence de précision, l'article 6 du règlement des zones vise les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation.

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE  
U

### Caractère de la zone

La zone U a vocation à recevoir des logements ainsi que les activités, services ou équipements normalement présents dans une ville. On distingue au sein de cette zone :

- **Un secteur Ub** correspondant à la partie la plus dense et la plus ancienne du village, où de nombreuses constructions sont implantées à l'alignement des voies,
- **Un secteur Uh**, correspondant au hameau d'Ingouville, dont on ne souhaite pas la densification du fait de la capacité des réseaux ou des voies qui le desservent, ainsi que de la proximité de forages en eau potable.
- **Un secteur Us** destiné à l'accueil de jardins, d'espaces verts, ou d'équipements publics sportifs et récréatifs.

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

Art. U.1

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec le caractère (défini ci-dessus) et la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations industrielles ;
- Les nouvelles installations artisanales à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ;
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes, sur une même unité foncière ;
- Les terrains de camping, de caravaning et tout hébergement léger de loisir (mobil home,...) ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- Les carrières ;
- L'extension des abris de jardin visés à l'article U7

### De plus,

Dans les zones inondables : les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article U2 sont interdites.

Dans les secteurs Us :

- Les nouvelles constructions à usage d'hôtellerie, de commerce ou d'entrepôt sont interdites,
- les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites, à l'exception :
  - o des abris de jardins de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur totale ;
  - o des logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux des établissements de la zone.

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

**Art. U.2**

Dans les secteurs de "plantations à créer " repérés sur le règlement graphique :

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

Dans les zones d'affleurement de nappe (entre 0 et -2,5m) :

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, les constructions sur sous-sols seront interdites.

Dans les périmètres de protection de forage :

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

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

- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés ailleurs.
- L'extension limitée des constructions existantes sous réserve :
  - qu'elle ne conduise pas à l'augmentation de la capacité d'accueil dans les niveaux inondables ;
  - qu'elle soit sans sous-sol, sauf impossibilité technique ou fonctionnelle justifiée par le pétitionnaire ;

## **Article U.3 Accès et voirie**

**Art. U.3**

I - ACCES :

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

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

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

II - VOIRIE :

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

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

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

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

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

**Art. U.4**

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

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

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

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

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

*Il est rappelé que dans les zones de protection de forage, le rejet des eaux pluviales par des dispositifs d'engouffrement de type puisard est interdit.*

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

IV- ANTENNES PARABOLIQUES : Elles devront être fixées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, leur couleur devra se rapprocher le plus possible du support sur lequel elles seront installées.

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

**Art. U.5**

Néant.

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

**Art. U.6**

En Ub :

Lorsqu'un front bâti (continu ou non) existe le long d'une voie, les nouvelles constructions implantées dans une bande de 15m comptée par rapport à l'alignement le prolongeront. Des retraits partiels par rapport à cet alignement de fait seront autorisés pour servir la qualité architecturale de la construction, pour assurer la sécurité des échanges ou pour permettre la création d'un espace ouvert au public devant des commerces, des services ou des équipements d'intérêt général.

Si la continuité du front bâti est assurée par un mur de maçonnerie traditionnelle, alors les constructions pourront être implantées en retrait de l'alignement. Par « mur de maçonnerie traditionnelle », on entend un mur en pierres de Caen apparentes, de même forme et même aspect que les murs anciens qui contribuent au patrimoine bâti de la commune. Ce mur aura une hauteur au moins égale à 1,80m et sera couronné.

Sinon, les constructions seront implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à 3m ou en dehors de la bande des 15m.

En Uh :

Les nouvelles constructions seront implantées avec un retrait au moins égal à 5m de l'alignement et 8m de l'axe des voies.

En Us :

Les constructions seront implantées à une distance de l'axe de la RD613 au moins égale à 25m.

Sur le reste de la zone :

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m et à une distance de leur axe au moins égale à 6m.

Cependant en bordure de rues ou d'espaces publics créés au sein d'opérations d'aménagement, ce retrait pourra être réduit lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera ;

Sur l'ensemble de la zone :

Toute construction sera établie à plus de 10m des berges des cours d'eau.

L'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement et que la sécurité des échanges le permet.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, qui seront implantés en fonction de leurs indications techniques.

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

**Art. U.7**

En Us :

Les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés. Cette distance ne sera pas inférieure à 3m.

En Ub :

*Dans une bande de 15m comptée par rapport à l'alignement, les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celles-ci au moins égale à 2m.*

*Sur le reste de la parcelle, elles sont implantées :*

- soit en limite séparative de propriétés :
  - si elles s'adossent à une construction implantée en limite séparative de propriétés sur le fond voisin, et ce dans la limite de son héberge maximale ;
  - ou si elles présentent une hauteur totale inférieure à 4m ou une hauteur à l'égout de 3m et une hauteur au faitage de 5m. Dans le cas d'une extension, seules ces hauteurs sont prises en compte dans le calcul.
- soit avec un retrait au moins égale à 4m.

Sur le reste de la zone :

Les constructions seront implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété ; ce recul ne sera jamais inférieur à 3m ;
- soit en limite séparative de propriétés :
  - si elles s'adossent à une construction implantée en limite séparatives de propriétés sur le fond voisin, et ce dans la limite de son héberge maximale ;
  - ou si elles présentent une hauteur totale inférieure à 4m ou une hauteur à l'égout de 3m et une hauteur au faitage de 5m. Dans le cas d'une extension, seules ses hauteurs sont prises en compte dans le calcul.

Sur l'ensemble de la zone :

Toute construction sera établie à plus de 10m des berges des cours d'eau.

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faitage inférieure à 3m peuvent être implantés en retrait de la limite séparative de propriétés.

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

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général qui seront implantés en fonction de leurs indications techniques.

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

**Art. U.8**

En Us :

Néant

Sur le reste de la zone :

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 à l'égout ou à l'acrotère de la plus élevée des deux constructions, avec un minimum de 4m.

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

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

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

**Art. U.9**

En Us :

Néant.

En Uh :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Cette restriction ne s'applique aux parcelles dans lesquelles les constructions anciennes sont implantées à l'alignement.

En Ub :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette restriction ne s'applique pas aux commerces, services, équipements publics ou d'intérêt général et parcelles situées à l'angle de deux rues ou chemins.

Sur le reste de la zone :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette restriction ne s'applique pas aux commerces, services et équipements publics ou d'intérêt général.

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

**Art. U.10**

### En Us :

Les abris de jardins autorisés auront une hauteur totale inférieure à 3m.

### En Uh :

Les constructions ne comprendront pas plus d'un rez-de-chaussée et d'un niveau droit. Elles auront une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à 6m et une hauteur au faîtage inférieure à 11m.

### Sur le reste de la zone :

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

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

### Sur l'ensemble de la zone :

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

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

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ; ils seront implantés en fonction de leurs indications techniques.

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

**Art. U.11**

### HARMONIE GENERALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture,...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardin visés en U7.

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

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

Sont interdits :

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

### MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région.

À l'exception des constructions d'architecture contemporaines, les constructions présenteront des façades où les couleurs claires domineront. Les enduits seront choisis

dans les nuances de la pierre de Caen (beige, sable, jaune clair). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc...) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir soit un enduit soit un parement.

Les toitures à combles seront recouvertes de petites tuiles plates en terre cuite d'origine naturelle.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc et le cuivre sur de petits éléments de toiture,
- Les panneaux solaires, photovoltaïques et vitrages,
- Les toitures végétalisées.

#### FORMES ET VOLUMES :

---

Les constructions avec combles sont principalement couvertes de toitures composées de pans symétriques ayant une pente comprise entre 45° et 50°.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront notamment être autorisées :

- pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- pour permettre la couverture d'annexes ou de vérandas,
- pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine avec des toitures-terrasses.

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol ou le vide sanitaire, n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

#### CLOTURES

---

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m, à l'exception des murs de pierres de Caen en maçonnerie traditionnelle qui sont destinés à prolonger un front bâti de constructions anciennes ou des murs de clôture de même type.

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

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.

En limite avec l'espace naturel, les clôtures seront constituées d'une haie, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

Néanmoins, des murs de clôtures pourront être réalisés en pierre de Caen à la façon traditionnelle, dans le prolongement des murs et alignements de constructions anciennes en pierre de Caen existants, avec des hauteurs similaires.

#### PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

---

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

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, arbres d'exception, parcs, etc ...) seront maintenues. Elles pourront être remplacées, si leur état le nécessite. Pour cela une déclaration de travaux devra être déposée.

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

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

Art. U.12

### 1- STATIONNEMENT POUR LES CYCLES :

Les nouveaux équipements ou services collectifs comprendront une aire de stationnement aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs ou motocyclettes.

Les immeubles collectifs comprendront un local ou une aire de stationnement aménagée pour leur stationnement.

### 2- STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

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

Pour les automobiles, il est en particulier exigé :

Constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique. Lors de la réalisation de nouveaux lotissements ou groupes d'habitations, ces places de stationnement seront aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles ; Cet espace ne pourra être clos.

Constructions à usage d'habitations collectives : deux places de stationnement par logement, sauf pour les logements de moins de 3 pièces (studio/F1/F2) où le quota est réduit à une place par logement.

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

Art. U.13

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

Les haies sont préférentiellement constituées d'essences locales.

Sauf en Ub et en Us : Tout projet de construction devra comporter des plantations : elles seront à minima d'un arbre de haute tige par tranche de 150m<sup>2</sup> de superficie de terrain.

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

- en Ub : 20% de leur superficie totale ;
- en Uh : 50% de leur superficie totale ; Pour les parcelles dans lesquelles les constructions anciennes sont implantées à l'alignement, ce quota est réduite à 30%.
- sur le reste de la zone : 30% de leur superficie totale ;

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

- en Ub : néant ;
- sur le reste de la zone : 20% de leur superficie totale ;

### **RAPPEL POUR INFORMATION :**

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

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

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

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

Art. U.14

Néant

### **Caractère de la zone**

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

On distingue un secteur UEa destiné à l'extension du pôle commercial présent sur Argences, au nord de la RD613 et à l'est de la RD80.

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

**Art. UE.1**

Sur l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les carrières ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article UE2 ;
- Les nouvelles constructions à usage agricole ;
- Les stockages ou dépôts de matériels ou matériaux dans les marges de recul en bordure de la RD613 ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, Parc Résidentiel de Loisirs, ...), sur une unité foncière.
- Les abris de fortune ;

Sont de plus interdites en UEa :

- Les activités industrielles ou artisanales ;
- Les entrepôts non liés à un commerce ;
- Les aires de stockage extérieur visibles depuis la RD613 ;
- Les aires de stationnement dans une bande de 25m comptée par rapport à l'axe de la RD613 ;

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

**Art. UE.2**

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

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

Dans les zones d'effets aux abords des canalisations de gaz haute pression, telles qu'elles sont définies par les études de sécurité, des mesures de reculs et de protection des constructions et installations, en fonction de leur nature pourront être imposés, en accord avec le transporteur (GRTgaz).

Dans les zones d'affleurement de nappe (entre 0 et -2,5m) :

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, les constructions sur sous-sols seront interdites

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

**Art. UE.3**

#### I - ACCES :

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

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

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

#### II - VOIRIE :

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

En UEa : Leur tracé sera compatible avec les Orientations d'Aménagement du secteur, afin d'assurer la desserte du secteur voisin.

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

**Art. UE.4**

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

#### II - ASSAINISSEMENT :

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

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

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

*Il est rappelé que dans les zones de protection de forage, le rejet des eaux pluviales par des dispositifs d'engouffrement de type puisard est interdit.*

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

Les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

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

**Art. UE.5**

Néant.

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

**Art. UE.6**

Les constructions respectent les marges de recul portées sur le règlement graphique, en l'absence d'indications, elles respectent les dispositions suivantes :

- Elles seront implantées à une distance de l'axe de la RD613 au moins égale à 25m.
- Elles sont implantées à une distance de l'alignement de la RD80 (avant prise en compte des emplacements réservés prévus au PLU) au moins égale à 15m.
- Elles sont implantées à une distance de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5m.

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

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général qui seront implantés en fonction de leurs indications techniques.

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

**Art. UE.7**

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés (cette disposition n'est utilisable que sur un seul côté de la construction) soit à une distance de celles-ci au moins égale à 3m.

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

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général qui seront implantés en fonction de leurs indications techniques.

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

**Art. UE.8**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la plus élevée des deux constructions ; cette distance ne sera jamais inférieure à 3 mètres.

Cette disposition ne préjuge pas de l'application d'autres réglementations : Installations classées pour la protection de l'environnement, Incendie, ...)

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

**Art. UE.9**

Néant.

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

**Art. UE.10**

Néant.

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

**Art. UE.11**

→ VOIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. On préférera, pour les volumes simples, le masquage des toitures à faible pente par des acrotères.

Les matériaux de toiture seront préférentiellement de couleur sombre. Les matériaux brillants sont interdits. Les panneaux solaires insérés dans le plan de la toiture, ainsi que les toitures végétalisées sont autorisées.

La couleur des matériaux de façades sera harmonieuse avec celles des constructions voisines. Les couleurs vives sont strictement limitées aux éléments de modénature et de publicité.

## ENSEIGNES – PUBLICITÉ

---

Seules sont autorisées les enseignes comportant la raison sociale ou l'objet social de l'entreprise ou de l'établissement. Elles seront intégrées à l'architecture de la construction. Leur superficie totale ne dépassera pas un cinquième de celle de la façade sur laquelle elles s'inscrivent.

## CLOTURES

---

Elles masqueront depuis les voies, les aires de stationnement de véhicules utilitaires, les dépôts de matériel ou matériaux ou les cours de service

Elles auront une hauteur inférieure à 2m.

Elles seront exemptes de toute publicité ou raison sociale.

Elles pourront reprendre les matériaux utilisés pour les constructions, dans un souci d'harmonie générale. Sinon, elles seront faites d'un grillage métallique rigide de couleur sombre (vert ou noir), doublé ou non d'une haie d'essences locales.

En UEa : en bordure de la RD613, si une clôture est disposée, elle sera obligatoirement doublée d'une haie côté sud.

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

**Art. UE.12**

→ VOIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

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

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

**Art. UE.13**

→ VOIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Obligation de planter : 10% de l'unité foncière sera traité en espace vert et planté d'arbres à raison d'un arbre par tranche de 100m<sup>2</sup> d'espace vert.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront traités en pelouses plantées ou non d'arbres de haut-jet et seront convenablement entretenus.

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

Les haies sont préférentiellement constituées d'essences locales.

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

**Art. UE.14**

Néant.

# III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE  
1AU**

## Caractère de la zone

Cette zone naturelle est destinée, compte tenu de sa situation et des équipements présents à sa périphérie, à l'extension des quartiers urbains de la ville de Moulton. Elle pourra recevoir de l'habitat et les activités, services et équipements qui lui sont normalement liés.

Elle sera équipée et aménagée de façon cohérente dans le respect des orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble suivant les modalités précisées ci-après.

On distingue au sein de cette zone :

- **Un secteur 1AUa** composé de parcelles que bordent à l'est et à l'ouest des quartiers pavillonnaires et que l'on destine essentiellement à des logements locatifs sociaux.
- **Un secteur 1AUb** qui borde la voie communale N°3 et assure le lien entre les quartiers pavillonnaires de la ville et le parc du Manoir d'Ingouville.
- **Un secteur 1AUc** qui, dans le prolongement de la zone US, est destiné à l'accueil d'espaces verts, et d'équipements ou services sportifs et récréatifs et des commerces liés à ces activités.

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

**Art. 1AU.1**

1°- Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec le caractère ou la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les nouvelles installations artisanales à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec la vocation dominante de la zone.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes, sur une même unité foncière ;
- Les terrains de camping, de caravaning et tout hébergement léger de loisir (mobil home,...) ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- Les carrières ;

2°- Les nouvelles constructions à destination de logements ou d'activités économiques qui ne s'inscriraient pas un projet d'aménagement d'ensemble.

3°- Sont de plus interdits en 1AUc :

- Les logements à l'exception de ceux qui sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux des établissements de la zone.
- Les activités économiques et équipements qui ne seraient pas directement liés à la vocation de la zone définie en introduction.
- Les aires de stockages extérieurs visibles depuis la RD613 ;
- Les aires de stationnement dans une bande de 25m comptée par rapport à l'axe de la RD613 ;

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

**Art. 1AU.2**

### **1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

---

a) L'ouverture à l'urbanisation de cette zone respectera les conditions suivantes :

- Les opérations d'aménagement respecteront les Orientations d'Aménagement qui complètent le P.A.D.D. (Pièce 2b)
- L'urbanisation prévue par une opération d'aménagement (constructions + viabilisation) qui ne couvrirait qu'une partie de la superficie d'un secteur urbanisable ne sera pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste du secteur. Elle aura une superficie au moins égale à 2ha (ce qui exclut le détachement de lots en limite de secteurs), sauf :
  - o en 1AUb où seule une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur sera autorisée,
  - o pour terminer l'aménagement d'un secteur.
  - o En 1AUs, où l'aménagement sera autorisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur prévus par les Orientations d'Aménagement
- Cependant, chaque secteur pourra aussi être ouvert à l'urbanisation pour permettre l'implantation d'équipements collectifs ou services d'intérêt général dès lors que seront réalisés dans le même temps, les aménagements prévus par le règlement graphique et les Orientations Particulières d'Aménagement qui le complètent.

### **2-DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉES PRÉCEDEMMENT**

---

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

Dans les zones d'effets aux abords des canalisations de gaz haute pression, telles qu'elles sont définies par les études de sécurité, des mesures de reculs et de protection des constructions et installations, en fonction de leur nature pourront être imposés, en accord avec le transporteur (GRTgaz).

Dans les zones d'affleurement de nappe (entre 0 et -2,5m) :

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, les constructions sur sous-sols seront interdites

## **Article 1AU.3 Accès et voirie**

**Art. 1AU.3**

I - ACCES :

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

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

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

II - VOIRIE :

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

Elles respecteront les principes définis par les Orientations d'Aménagement qui complètent le PADD (pièce 2b).

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

Les nouvelles rues en impasse de plus de 50m de longueur seront aménagées dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire aisément demi-tour.

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

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

**Art. 1AU.4**

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

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

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

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

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

*Il est rappelé que dans les zones de protection de forage, le rejet des eaux pluviales par des dispositifs d'engouffrement de type puisard est interdit.*

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Les nouveaux réseaux seront enterrés.

IV- ANTENNES PARABOLIQUES : Elles devront être posées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, leur couleur devra se rapprocher le plus possible du support sur lequel elles seront installées.

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

**Art. 1AU.5**

Néant

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

**Art. 1AU.6**

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 4m et à une distance de l'axe de celles qui préexistent à l'opération d'aménagement qui les comprend, au moins égale à 10m.

Elles seront implantées à une distance de l'alignement des autres chemins, au moins égale à 2m.

Cependant :

- en bordure de rues créées au sein d'une opération d'aménagement, ce retrait pourra être réduit, voire supprimé, lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera.
- Elles seront implantées à une distance de l'axe de la RD613 au moins égale à 25m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, qui seront implantés en fonction de leurs indications techniques.

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

**Art. 1AU.7**

Les nouvelles constructions sont implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété ; ce recul ne sera jamais inférieur à 3m ;
- soit en limite séparative de propriétés s'il s'agit de constructions dont l'implantation sur les limites séparatives créées à l'intérieur de l'opération d'aménagement est prévue au plan de composition pour un lotissement ou au permis de construire pour un groupe d'habitations.

De plus, les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faitage inférieure à 3m, pourront être implantés en retrait des limites séparatives de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général qui seront implantés en fonction de leurs indications techniques.

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

**Art. 1AU.8**

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 à l'égout ou à l'acrotère de la plus élevée des deux constructions, avec un minimum de 4m.

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

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

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

**Art. 1AU.9**

Néant.

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

**Art. 1AU.10**

En 1AUs :

Néant.

En 1AUa et 1AUb :

Les constructions ne comprendront pas plus d'un rez-de-chaussée et d'un niveau droit. Elles auront une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à 6m et une hauteur au faitage inférieure à 11m.

Sur le reste de la zone :

Les constructions comprendront au maximum 4 niveaux superposés y compris les combles (aménageables ou non) ou les attiques, non compris les sous-sols enterrés. Leur hauteur droite à l'acrotère ou à l'égout restera inférieure à 11m et pour les constructions présentant une attique, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de l'attique restera inférieure à 13m.

Pour prendre en compte la pente du terrain, une tolérance de 1m est autorisée.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ; ils seront implantés en fonction de leurs indications techniques.

## **Article 1AU.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Art. 1AU.11**

### **HARMONIE GENERALE**

---

Sont interdits :

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

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

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

### **MATERIAUX ET COULEURS**

---

#### **En 1AUs :**

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

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. On préférera, pour les volumes simples, le masquage des toitures à faible pente par des acrotères.

#### **Sur le reste de la zone :**

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région.

À l'exception des constructions d'architecture contemporaines, les constructions présenteront des façades où les couleurs claires domineront. Les enduits seront choisis dans les nuances de la pierre de Caen (beige, sable, jaune clair). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir soit un enduit, soit un parement.

Les toitures à combles seront recouvertes de petites tuiles plates en terre cuite d'origine naturelle.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc et le cuivre sur de petits éléments de toiture,
- Les panneaux solaires, photovoltaïques et vitrages,
- Les toitures végétalisées,

### **FORMES ET VOLUMES :**

---

**En 1AUa et 1AUb :** Les constructions avec combles sont principalement couvertes de toitures composées de pans symétriques ayant une pente comprise entre 45° et 50°.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront notamment être autorisées :

- pour permettre la couverture d'annexes ou de vérandas,
- pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine avec des toitures-terrasses.

## CLOTURES

Chaque opération d'aménagement définira précisément les types de clôtures autorisées (sur rue et sur limite séparative) de façon à assurer l'harmonie du cadre paysager de chaque ensemble ou quartier résidentiel.

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

En limite avec l'espace naturel, les clôtures seront constituées d'une haie, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

*Nota : les clôtures ne sont pas obligatoires.*

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

Art. 1AU.12

#### 1- STATIONNEMENT POUR LES CYCLES :

Une aire de stationnement sera aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs ou motocyclettes lors de la construction d'équipements ou services collectifs. Les immeubles collectifs comprendront un local ou une aire de stationnement aménagée pour leur stationnement.

#### 2- STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Pour les voitures particulières, il est en particulier exigé :

Constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement. Elles seront réalisées suivant l'une des hypothèses suivantes :

- a) Places de stationnement liées à la parcelle : les places de stationnement requises seront non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.
- b) Aménagement de quartiers sans stationnement sur la voie publique : chaque parcelle justifiera de la mise à disposition du quota exigé ; il pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective.

Constructions d'habitations collectives :

- deux places de stationnement par logement, sauf pour les logements de moins de 3 pièces (studio/F1/F2) où le quota est réduit à une place par logement.

Constructions à usage de bureaux, commerces ou services (sauf en 1AUs) :

- une aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 40% de la surface de plancher

Constructions à usage hôtelier :

- Une place de stationnement par chambre.

Les surfaces de stationnement exigibles pour les autres activités seront déterminées en fonction de leur nature, de leur fréquentation et de ses variations.

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

Art. 1AU.13

Les haies sont préférentiellement constituées d'essences locales.

Obligation de planter :

- 1- Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.
- 2- Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté (d'un ou plusieurs tenants) d'une superficie au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière. Pour les parcelles recevant d'autres occupations (à l'exception des équipements publics, pour lesquels il n'est pas retenu de superficie minimale

d'espace vert), cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à 20 % de la superficie de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés à minima d'un arbre de haute tige par tranche de 150m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière.

- 3- Les lotissements ou groupes d'habitations comprendront une surface plantée au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité et plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100m<sup>2</sup> d'espace vert, qui pourront être regroupés en bosquets ou alignements. Ils ne comprendront :
- ni aires de stationnement
  - ni bassins de rétention des eaux pluviales, à l'exception des ouvrages qui par leur paysagement - noues plantées,...- font partie intégrante des espaces verts.
  - ni voies (dont les voies vertes prescrites)

Pour être décompté, chaque espace vert ne devra pas avoir une superficie inférieure à 100m<sup>2</sup> (d'un seul tenant) et moins de 1,2m de largeur (pour permettre l'entretien mécanique).

Lorsqu'une opération d'aménagement réalise un quota d'espace vert collectif supérieur à celui requis, alors le dépassement pourra être reporté au crédit d'une opération postérieure et mitoyenne.

**RAPPEL POUR INFORMATION:**

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

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

**Art. 1AU.14**

Néant.

**Caractère de la zone**

Cette zone naturelle est réservée au développement futur de la commune.  
Elle est destinée à son expansion urbaine.

On y distingue :

- **un secteur 2AUe** : destiné à l'accueil d'activités économiques.

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

**Art. 2AU.1**

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

- Les nouvelles installations agricoles ;
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes, sur une même unité foncière ;
- Les terrains de camping, de caravaning et tout hébergement léger de loisir (mobil home,...) ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- Les carrières.

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

**Art. 2AU.2**

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

La zone sera ouverte à l'urbanisation par une procédure adaptée, qui respectera les orientations d'aménagement du P.A.D.D. et les principes fixés par les orientations particulières d'aménagement, qui le complètent par secteur.  
Elle précisera les prescriptions prises en application de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme.

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

Les équipements d'infrastructure et les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés sont cependant autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone

**Articles 2AU.3 à 2AU5**

Néant.

**Article 2AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

**Article 2AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3m.

**Articles 2AU.8 à 2AU14**

Néant.

# IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

**ZONE  
A**

## Caractère de la zone

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, et les équipements d'intérêt général.

On y distingue **un secteur Av**, correspondant au fuseau dans lequel seront inscrits la déviation de la RD40 et ses ouvrages.

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

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général ;
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées ou nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Les abris de fortune ;
- Le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois sur une unité foncière ;
- Les terrains de camping, de caravaning et tout hébergement léger de loisir (mobil home,...) ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics ou aux services d'intérêt général, et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;
- Les défrichements dans les espaces boisés classés en application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant au règlement graphique ;

Sont de plus interdites en Av :

- Toute nouvelle construction ou installation qui viendrait empêcher ou renchérir l'aménagement d'une nouvelle route (en déviation de la RD40) et des ouvrages qui lui sont liés.

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

Art. A.2

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

Dans les zones d'effets aux abords des canalisations de gaz haute pression, telles qu'elles sont définies par les études de sécurité, des mesures de reculs et de

protection des constructions et installations, en fonction de leur nature pourront être imposés, en accord avec le transporteur (GRTgaz).

Dans les périmètres de protection de forage :

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

Dans les sols argileux :

Du fait des risques liés au retrait-gonflement des argiles, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les techniques de constructions (fondations / structures) à la nature des sols.

Dans les zones d'affleurement de nappe (entre 0 et -2,5m) :

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, les constructions sur sous-sols seront interdites

De plus :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité d'un siège agricole et sous réserve que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par la présence de constructions agricoles.
- Les équipements d'intérêt général sont autorisés dès lors que, du fait de leur nature ou de leur destination, ils ne sauraient être édifiés ailleurs.

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

**Art. A.3**

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

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

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

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

**Art. A.4**

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

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

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

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

*Il est rappelé que dans les zones de protection de forage, le rejet des eaux pluviales par des dispositifs d'engouffrement de type puisard est interdit.*

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

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

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

**Art. A.5**

Néant.

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

**Art. A.6**

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

- Le long de la RD613 : 75m ; cependant les extensions ou annexes nécessaires à un site d'exploitation agricole implanté (avant l'entrée en application du PLU) à une distance moindre sont autorisées dès lors qu'elles sont sans effet sur la visibilité et la sécurité le long de la voie.
- Le long des RD40 et RD47 : 75m,
- Le long des autres voies : 15m.

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

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général qui seront implantés en fonction de leurs indications techniques..

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

**Art. A.7**

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

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés. Cette distance ne sera jamais inférieure à 4m.

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

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général qui seront implantés en fonction de leurs indications techniques..

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

**Art. A.8**

Néant.

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

**Art. A.9**

Néant.

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

**Art. A.10**

Constructions à usage d'habitation : La hauteur des constructions est limitée à 12m au faîtage ; elle est comptée par rapport au terrain naturel avant construction.

Autres constructions : Néant.

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

**Art. A.11**

### HARMONIE GENERALE

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

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

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

Sont interdits :

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

### MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région.

À l'exception des constructions d'architecture contemporaines, les constructions à usage d'habitation présenteront des façades où les couleurs claires domineront. Les enduits seront choisis dans les nuances de la pierre de Caen (beige, sable, jaune clair). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc...) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir soit un enduit, soit un parement.

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. Les bardages de couleurs vives ainsi que les couvertures de couleurs claires sont interdites.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront recouvertes de petites tuiles plates en terre cuite d'origine naturelle. Sont de plus autorisés :

- Le zinc et le cuivre sur de petits éléments de toiture,
- Les panneaux solaires, photovoltaïques et vitrages,
- Les toitures végétalisées.

### FORMES ET VOLUMES :

Les constructions à usage d'habitation sont principalement couvertes de toitures composées de pans symétriques ayant une pente comprise entre 45° et 50°.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront notamment être autorisées :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,

- Pour permettre la couverture d'annexes ou de vérandas,
- Pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine avec des toitures-terrasses.

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol ou le vide sanitaire, n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

## CLOTURES

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m, à l'exception des murs de pierres de Caen en maçonnerie traditionnelle qui sont destinés à prolonger un front bâti de constructions anciennes ou des murs de clôture de même type.

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

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.

En limite avec l'espace naturel, les clôtures des parcelles bâties seront obligatoirement constituées d'une haie, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

Néanmoins, des murs de clôtures pourront être réalisés en pierre de Caen à la façon traditionnelle, dans le prolongement des murs et alignements de constructions anciennes en pierre de Caen existants, avec des hauteurs similaires.

## PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

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

Les plantations remarquables repérées en application de l'article L123-1 al7 du Code de l'Urbanisme seront maintenues.

Elles pourront être remplacées, si leur état le nécessite.

Les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie seront reconstitués en recul si l'élargissement de la voie, la création d'un accès ou la sécurité des échanges justifie leur arasement.

Pour cela une déclaration préalable devra être déposée.

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

Art. A.12

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

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

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

Art. A.13

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

Les haies sont préférentiellement constituées d'essences locales.

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

Art. A.14

Néant.

# V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

**ZONE  
N**

## **Caractère de la zone**

La zone naturelle est une zone de maintien en l'état des lieux.

L'activité agricole y est maintenue et d'autres activités ou occupations compatibles avec la nature des lieux peuvent y être admises.

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

- Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites et des paysages, la présence d'une zone inondable, ou de secteurs de glissement de terrains, justifient l'interdiction du développement de l'urbanisation ; elles sont regroupées dans un secteur **NP** (« P » comme protection)
- Où l'occupation actuelle et l'activité agricole non-dominante autorisent des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone « A », mais où la desserte par les réseaux et voies et les choix communaux dans une perspective de développement durable, justifient la limitation du développement de l'urbanisation.

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

**Art. N.1**

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

- Les constructions agricoles recevant de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les entrepôts commerciaux ;
- Tout hébergement léger de loisir (mobil home,...) ;
- Le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois sur une unité foncière ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements de sol en NP ; Sur le reste de la zone : ils sont interdits à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics ou aux services d'intérêt général, et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;
- Les carrières ;
- Les abris de fortune ;

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

**Art. N.2**

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

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

#### Dans les sols argileux :

Du fait des risques liés au retrait-gonflement des argiles, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les techniques de constructions (fondations / structures) à la nature des sols.

#### Dans les zones d'affleurement de nappe (entre 0 et -2,5m) :

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, les constructions sur sous-sols seront interdites

#### Dans les zones de glissement de terrains repérées sur le règlement graphique :

L'extension limitée des constructions existantes est autorisée sous réserve de l'application de l'article R111-2. Ainsi, les risques de glissement de terrains seront étudiés par un bureau compétent, dans le cadre d'une étude de sols. Si la nature des sols le permet, alors l'étude de sols précisera les mesures techniques à prendre pour assurer la stabilité de la construction.

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

- Les aménagements, travaux et installations d'intérêt général, nécessaires à la lutte contre les inondations, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte sans compensations aux zones d'expansion de crues ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantées ailleurs,
- L'extension limitée des constructions existantes sous réserve :
  - qu'elle ne conduise pas à l'augmentation de la capacité d'accueil dans les niveaux inondables ;
  - qu'elle soit sans sous-sol, sauf impossibilité technique ou fonctionnelle justifiée par le pétitionnaire ;

#### **DE PLUS :**

##### **1) En NP sont seulement autorisés, sous réserve de leur intégration dans l'environnement:**

- La reconstruction à l'identique après sinistre seulement si celui-ci n'est pas dû à un glissement de terrain ou une inondation.
- Les aménagements légers et installations nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aires de stationnement non-imperméabilisées, aménagements paysagers, installations de mobiliers , etc ...).
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés ailleurs.
- Les abris pour animaux de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher

##### **2) Sur le reste de la zone :**

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve que la capacité des réseaux et voies existants le permette, que l'assainissement autonome soit techniquement possible dans les zones qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif, et que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement de destination :

- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que leur localisation soit justifiée par le fonctionnement de l'exploitation agricole et qu'elle n'apporte pas des nuisances, du fait d'un voisinage trop rapproché, aux constructions à usage d'habitat préexistantes ;
- L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes ainsi que leur extension et la construction de leurs annexes, sous réserve qu'elles ne soient

pas destinées à des occupations qui produisent des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec le voisinage résidentiel, le cas échéant ;

- Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou au fonctionnement des services d'intérêt général ;
- Les aires de stationnement, aires de jeux et espaces verts ;
- les affouillements et exhaussements de sol, nécessaires aux équipements d'infrastructure, aux aménagements paysagers ou à la création d'étangs, de mares ou de piscines.

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

**Art. N.3**

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

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

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

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

**Art. N.4**

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

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

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

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

*Il est rappelé que dans les zones de protection de forage, le rejet des eaux pluviales par des dispositifs d'engouffrement de type puisard est interdit.*

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

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

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

**Art. N.5**

Néant.

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

**Art. N.6**

Les constructions et installations respectent les marges de recul portées au règlement graphique. En l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent.

En bordure des cours d'eau : Toute construction sera établie à plus de 10m des berges des cours d'eau.

En bordure de la RD613 :

Les constructions sont implantées à une distance de son alignement au moins égale à 5m ; cependant l'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement de la voie et sous réserve qu'elle soit sans effet sur la visibilité et la sécurité routière.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) :

Les constructions sont implantées à une distance de leur alignement au moins égale à 5m ; cependant :

- l'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement de la voie et sous réserve qu'elle soit sans effet sur la visibilité et la sécurité routière ;
- La construction (mur de clôture, nouveau bâtiment ou extension d'un bâtiment) dans le prolongement d'un front bâti existant (continu ou non) est autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la visibilité et la sécurité routière.

Le long des voies (chemins pédestres, voies cyclables, ...) :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général qui seront implantés en fonction de leurs indications techniques.

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

**Art. N.7**

Toute construction sera établie à plus de 10m des berges des cours d'eau.

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si la hauteur maximale de la partie comprise dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite séparative de propriété, est inférieure à 4m ou si elle vient en adossement à une construction de plus grande hauteur implantée sur le fond voisin.

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 4m.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général qui seront implantés en fonction de leurs indications techniques.

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

**Art. N.8**

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

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

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

**Art. N.9**

L'emprise au sol des constructions restera inférieure à 20% de la superficie de l'unité foncière.

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

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

**Art. N.10**

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général :  
Néant

Autres constructions : La hauteur des constructions est limitée à 12m au faîtage ; elle est comptée par rapport au terrain naturel.

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

**Art. N.11**

HARMONIE GENERALE

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

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

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

Sont interdits :

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

MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région.

Les constructions présenteront des façades où les couleurs claires domineront. Les enduits seront choisis dans les nuances de la pierre de Caen (beige, sable, jaune clair). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc...) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir soit un enduit, soit un parement.

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. Les couleurs vives en bardage ainsi que les couleurs claires en toiture sont interdites.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront recouvertes de petites tuiles plates en terre cuite d'origine naturelle. Sont de plus autorisés :

- Le zinc et le cuivre sur de petits éléments de toiture,
- Les panneaux solaires, photovoltaïques et vitrages,
- Les toitures végétalisées,

#### FORMES ET VOLUMES :

---

Les constructions à usage d'habitation sont principalement couvertes de toitures composées de pans symétriques ayant une pente comprise entre 45° et 50°.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront notamment être autorisées :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- Pour permettre la couverture d'annexes ou de vérandas,
- Pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine avec des toiture-terrasse.

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol ou le vide sanitaire, n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

#### CLOTURES

---

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m, à l'exception des murs de pierres de Caen en maçonnerie traditionnelle qui sont destinés à prolonger un front bâti de constructions anciennes ou des murs de clôture de même type.

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

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.

En limite avec l'espace naturel, les clôtures des parcelles bâties seront constituées d'une haie, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

En bordure de voies, les nouveaux murs auront une hauteur inférieure à 1m. Néanmoins, des murs de clôtures pourront être réalisés en pierre de Caen à la façon traditionnelle, dans le prolongement des murs et alignements de constructions anciennes en pierre de Caen existants, avec des hauteurs similaires.

#### PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

---

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

Les plantations remarquables repérées en application de l'article L123-1 al7 du Code de l'Urbanisme seront maintenues.

Elles pourront être remplacées, si leur état le nécessite.

Les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie seront reconstitués en recul si l'élargissement de la voie, la création d'un accès ou la sécurité des échanges justifie leur arasement.

Pour cela une déclaration de travaux devra être déposée.

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

**Art. N.12**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est en particulier exigé, pour les nouvelles constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement.

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

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

**Art. N.13**

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

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

Obligation de planter :

- Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.
- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m<sup>2</sup> de superficie de terrain.

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

**Art. N.14**

Néant.