

TILLY LA CAMPAGNE  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLU initial approuvé le ..... 10.05 /2004

Modification n° 1 ..... 07.11 /2005

## P.L.U. -MODIFICATION N°2

### APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal  
en date du : **07 février 2011**

LE MAIRE  
Monsieur Olivier DERU

## 4 - RÈGLEMENT



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

---

# Règlement

---

Le document qui suit se compose :

**1- Du règlement des zones**

**2- Principes d'aménagement des zones AU**

# I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **TILLY LA CAMPAGNE (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*

Sont et demeurent également applicables sur le territoire communal :

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

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

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

### 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.*

### 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.*

### RISQUE SISMIQUE

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

## 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 complète.
- Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 6 juillet 1999, qui institue le classement applicable aux infrastructures terrestres dans CALVADOS. Les secteurs concernés sont reportés pour indication sur les documents graphiques.

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

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

Sont repérées sur les documents graphiques :

- Une zone urbaine désignée par un sigle commençant par la lettre "U".
- Des zones à urbaniser désignées par un sigle commençant par les lettres "AU". On distingue les secteurs ouverts à l'urbanisation : 1AU et les secteurs qui le seront dans le futur : 2AU.
- La zone agricole désignée par un sigle commençant par la lettre "A" ; on y distingue un secteur Ag.
- Les zones naturelles et forestières désignées par un sigle commençant par la lettre "N".

#### Sont repérés sur les documents graphiques :

- les emplacements réserves : ils sont répertoriés dans le rapport de présentation.
- les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1, ainsi que les plantations à créer ; leur composition est précisée, si nécessaire, à l'article 13 de chacune des zones.
- La zone de bruit définie par l'arrêté préfectoral en date du 6 juillet 1999, qui classe la RN158 en infrastructure de catégorie 2.

### **ARTICLE 4 : Adaptations mineures de certaines règles**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones 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 (articles L. 123-1 et R421-15 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne sera accordé que pour des travaux qui améliorent la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard (sauf dispositions particulières du règlement).

### **ARTICLE 5 : 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 en propriété.

### **ARTICLE 6 : GLOSSAIRE**

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

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

**Affouillements et exhaussements de sols :**

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

**Alignement :**

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

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

Construction de petite taille à vocation de garage ou de stockage, tel que caves, abris de jardin. Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

**Appentis** : Toit en auvent ou petit bâtiment à une seule pente adossé à un mur ou à une construction existante.

**Baie :**

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

**Baie principale :**

Baie d'une pièce principale, c'est-à-dire dans laquelle séjournent ou dorment habituellement les personnes dans le cas des locaux d'habitation, ou dans laquelle travaillent les personnes dans le cas des bureaux.

**Caravane** : Véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R111-37 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.

**C.O.S.** : art R123.10 et suivants du Code de l'Urbanisme

Le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

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

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

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

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

**Extension** : ajout à une construction existante

**Extension mesurée** : inférieure à 30 % de la S.H.O.N. existante

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

**Garage** : voir annexe

**Groupe d'habitations** : ensemble de constructions à usage d'habitation autorisées par un seul permis de construire.

**Hauteur** :

Expression en nombre de niveaux :

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

Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.

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

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

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

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

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

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

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

**S.H.O.B.** : surface hors oeuvre brute

**S.H.O.N.** : surface hors oeuvre nette

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

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

**Voie** : ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des voitures.

**ZONE  
U**

### **Caractère de la zone**

La zone U correspond au village de TILLY LA CAMPAGNE.

Elle a vocation à recevoir de l'habitat et les activités, services ou équipements normalement présents dans un bourg et compatibles avec sa vocation résidentielle.

## **Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

**Art. U.1**

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

- les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- les établissements recevant des installations classées pour la protection de l'environnement (ou pouvant le devenir), dès lors qu'ils sont susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs,...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone,
- L'extension et la construction des annexes des établissements recevant des activités, dès lors qu'elle aurait pour conséquence l'augmentation des nuisances, rendant l'activité incompatible avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

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

**Art. U.2**

Néant.

## **Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article U.3 Accès et voirie**

**Art. U.3**

I - ACCES :

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

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

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

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

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

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

## III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

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

#### **Art. U.5**

Pour être constructibles, les parcelles nouvelles créées par division ou lotissement ne devront répondre aux conditions suivantes : La superficie moyenne des parcelles créées ne pourra être inférieure à 800m<sup>2</sup>, et toute parcelle aura une superficie au moins égale à 600m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'un permis groupé, la surface moyenne des parcelles à venir devra être au moins égale à 350m<sup>2</sup>, non compris les espaces verts communs et aires de stationnement communes.

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

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

#### **Art. U.6**

Les constructions respectent les marges de recul portées sur les documents graphiques. En l'absence d'indications, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5m. Néanmoins, l'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas cette

disposition est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.

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

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

**Art. U.7**

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celles-ci au moins égale à 3 m.

Néanmoins, l'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas cette disposition est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

De plus, l'implantation d'un abri de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3m est autorisée en retrait des limites séparatives de propriétés.

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

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

**Art. U.8**

La distance entre deux constructions non-contiguës situées 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.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

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

**Art. U.9**

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements et constructions publics.

**Article U.10          Hauteur des constructions**

**Art. U.10**

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux y compris les combles (aménageables ou non), non compris les sous-sols.

Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11 m, leur hauteur à la sablière ou à l'acrotère restera inférieure à 6m. Elle est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

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

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

## **Article U.11 Aspect extérieur**

### **Art. U.11**

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

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

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

En particulier, les constructions type « chalet » de teinte bois-clair (type pin ou chêne) sont interdites. Le bardage de bois naturel ou l'emploi de matériaux simili-bois est autorisé. De même est interdit tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la plaine de Caen (maison Pays d'Auge, etc...)

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il sera de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation, de commerces ou services seront de couleur tuile naturelle ou vieillie, en harmonie avec les toitures des constructions environnantes. *L'emploi de la tuile plate naturelle ou vieillie ou de la tuile mécanique petit moule est recommandé.*

Les couvertures des constructions à usage d'activité qui ne seraient pas recouvertes de tuiles seront de couleur gris foncé.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

### **CLÔTURES :**

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés.

Sur rue : Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Elles seront constituées soit :

- D'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 1m, surmonté ou non de lisses préférentiellement blanches,
- D'une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets (préférentiellement blanc)

En limite séparative de propriétés : Elles auront une hauteur totale inférieure à 2,0m.

L'emploi de panneaux de béton pleins est autorisé.

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ou de lisses normandes, doublées ou non de grillage.

II - De plus, pour les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers ...) : ils présenteront une simplicité de volume et des bardages de façades de couleur claire ou en bois naturel. Lorsque sur une parcelle, ils voient une habitation, alors ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses avec celle-ci (toiture, matériaux et couleurs). Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

III - De plus, pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures sont principalement composées de deux pans symétriques ayant une pente comprise entre 40° et 60°.

Les toitures à un seul pan (sous réserve que leur pente soit supérieure à 30°) sont autorisées pour la couverture des constructions en appentis ou des extensions.

Les toitures terrasses sont autorisées pour la couverture des annexes ou des extensions.

Des pentes différentes sont autorisées pour permettre le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,

Sont de plus autorisés pour l'ensemble des constructions :

- La végétalisation des toitures
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques implantés dans le plan des toitures.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée.

#### **Article U.12      Stationnement**

**Art. U.12**

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat, il est exigé 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.

#### **Article U.13      Espaces libres et plantations**

**Art. U.13**

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

Les haies seront constituées d'essences locales ; la plantation de clôtures de thuyas (ou essences assimilées) est interdite.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.

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

### **section 3 -      POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

**art. U.14**

Néant.

# ZONE 1AU

## **Caractère de la zone**

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

## **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

Cette urbanisation pourra être réalisée sous réserve :

- a) que l'opération porte sur une superficie au moins égale à 1/3 de la superficie de la zone, Cette clause ne s'applique pas aux opérations terminales de la zone.
- b) que le pétitionnaire respecte les principes d'aménagement précisés dans une annexe jointe au règlement afin que l'opération ne compromette pas l'aménagement d'ensemble futur de la zone
- c) qu'il réalise la viabilisation interne de la zone et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics.

## **Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

**Art. 1AU.1**

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

- les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- les entrepôts,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non.

De plus, dans une bande de 210m comptée par rapport à la canalisation de gaz (correspondant aux zones d'effet ELS et PEL): toute construction est interdite.

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

**Art. 1AU.2**

Dans les zones d'effet liés au passage d'une canalisation de GAZ : tout projet d'aménagement ou de construction se référera aux dispositions liées aux différentes zones de danger

## **Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AU.3 Accès et voirie**

**Art. 1AU.3**

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

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

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

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

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

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles respecteront les principes d'aménagement fixés dans le PADD et les Orientations d'aménagement qui le complètent.

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

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

- les voies principales de desserte d'un secteur dans les Orientations d'aménagement qui complètent le PADD auront une largeur minimale de plate-forme de 11m afin que soient aménagés en plus de la voie, des trottoirs une place de stationnement par logement, et que soient plantés des arbres d'alignement.

La possibilité de les raccorder en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ou possibles ultérieurement sera imposée.

- les voies en impasse se termineront par une placette permettant aux véhicules de secours et de service de faire demi-tour, à l'exception, des celles qui ne desservent pas plus de 4 logements et font moins de 50m de longueur.

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

**Art. 1AU.4**

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

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

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

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain 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 directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

### III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

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

**Art. 1AU.5**

Pour être constructibles, les parcelles nouvelles créées par division ou lotissement ne devront répondre aux conditions suivantes : La superficie moyenne des parcelles créées ne pourra être inférieure à 800m<sup>2</sup>, et toute parcelle aura une superficie au moins égale à 600m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'un permis groupé, la surface moyenne des parcelles à venir devra être au moins égale à 350m<sup>2</sup>, non compris les espaces verts communs et aires de stationnement communes.

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

#### **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 principales au moins égale à 5m ; il n'est pas défini de règles d'implantation le long des voies secondaires.

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

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

**Art. 1AU.7**

Les constructions nouvelles sont implantées :

1°- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3 m,

2°- soit en limite séparative s'il s'agit :

- de construction dont l'implantation sur les limites séparatives créées à l'intérieur de l'opération est prévue au plan de composition pour un lotissement ou au permis de construire pour un groupe d'habitation,

- d'annexes, contiguës ou non aux bâtiments existants, à condition que leur hauteur en limite séparative de propriétés soit inférieure à 3m. Cette hauteur peut être portée à 5m lorsque la construction est contiguë à la limite séparative par un pignon.

De plus, l'implantation d'un abri de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3m est autorisée 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.

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

**Art. 1AU.8**

La distance entre deux constructions non-contiguës situées 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.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

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

**Art. 1AU.9**

Néant.

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

**Art. 1AU.10**

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, non-compris les sous-sols enterrés.

Leur hauteur au faitage restera inférieure à 11 m., leur hauteur à la sablière ou à l'acrotère restera inférieure à 6m. Elle est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

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

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

**Article 1AU.11    Aspect extérieur**

**Art. 1AU.11**

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

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

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

En particulier, les constructions type « chalet » de teinte bois-clair (type pin ou chêne) sont interdites. Le bardage de bois naturel ou l'emploi de matériaux simili-bois est autorisé. De même est interdit tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la plaine de Caen (maison Pays d'Auge, etc...)

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il sera de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation, de commerces ou services seront de couleur tuile naturelle ou vieillie, en harmonie avec les toitures des constructions environnantes. *L'emploi de la tuile plate naturelle ou vieillie ou de la tuile mécanique petit moule est recommandé.*

Les couvertures des constructions à usage d'activité qui ne seraient pas recouvertes de tuiles seront de couleur gris foncé.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

#### CLÔTURES :

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés.

Sur rue : Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Elles seront constituées soit :

- D'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 1m, surmonté ou non de lisses préférentiellement blanches,
- D'une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets (préférentiellement blanc)

En limite séparative de propriétés : Elles auront une hauteur totale inférieure à 2,0m.

L'emploi de panneaux de béton pleins est autorisé.

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ou de lisses normandes, doublées ou non de grillage.

II - De plus, pour les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers ...) : ils présenteront une simplicité de volume et des bardages de façades de couleur claire ou en bois naturel. Lorsque sur une parcelle, ils voient une habitation, alors ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses avec celle-ci (toiture, matériaux et couleurs). Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

#### III - De plus, pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures sont principalement composées de deux pans symétriques ayant une pente comprise entre 40° et 60°.

Les toitures à un seul pan (sous réserve que leur pente soit supérieure à 30°) sont autorisées pour la couverture des constructions en appentis ou des extensions.

Les toitures terrasses sont autorisées pour la couverture des annexes ou des extensions.

Des pentes différentes sont autorisées pour permettre le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,

Sont de plus autorisés pour l'ensemble des constructions :

- La végétalisation des toitures
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques implantés dans le plan des toitures.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée.

#### **Article 1AU.12 Stationnement**

#### **Art. 1AU.12**

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, non-clôturée devant la parcelle.

## **Article 1AU.13    Espaces libres et plantations**

**Art. 1AU.13**

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

Les plantations à créer, repérées au plan de zonage, seront constituées de haies bocagères hautes d'essences locales, ou d'alignement d'arbres doublés d'une haie basse taillée.

Les clôtures vertes seront constituées de haies vives d'essences locales ; elles doubleront obligatoirement les clôtures grillagées.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 40 % de la superficie totale de la parcelle. Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale est ramenée à 20 % de la superficie totale de la parcelle.

Les parcelles seront plantées d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup> de parcelle.

Toute aire de stationnement doit être plantée d'un arbre pour 4 places de stationnement.

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

## **section 3            POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

**Art. 1AU.14**

Il est égal à 0,30.

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

# ZONE 2AU

## **Caractère de la zone**

Cette zone à caractère naturel est réservée pour l'extension future du village. Elle sera ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU, qui respectera les principes d'aménagement fixés dans l'annexe jointe au règlement et ceux indiqués dans les documents graphiques. En attendant elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre cette destination future.

## **Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

**Art. 2AU.1**

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

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

De plus, dans une bande de 210m comptée par rapport à la canalisation de gaz (correspondant aux zones d'effet ELS et PEL): toute construction est interdite.

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

**Art. 2AU.2**

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

Dans les zones d'effet liés au passage d'une canalisation de GAZ : tout projet d'aménagement ou de construction se référera aux dispositions liées aux différentes zones de danger

## **Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## **section 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

# 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 collectifs qui, par nature, ne peuvent être situés en zone urbanisée ou à urbaniser.

Il est créé :

- Un secteur Ag correspondant à l'emprise du fuseau dans lequel s'inscrira la liaison RN13-RD562, infrastructure routière constituant la partie centrale du demi-contournement Sud de Caen.

## Section 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### 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.
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées et nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-3-1 du Code de l'urbanisme : elles pourront faire l'objet d'un changement de destination au profit de l'habitat, de l'hôtellerie, de commerces d'équipements collectifs, ou de bureaux, sous réserve des dispositions propres :

- o au règlement sanitaire départemental ;
- o aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- o au Code Rural dans ses articles L111-3 et suivants ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
- en Ag : toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles définies à l'article A2 ou qui ne satisferaient pas à ses conditions.

De plus, dans une bande de 210m comptée par rapport à la canalisation de gaz (correspondant aux zones d'effet ELS et PEL): toute construction est interdite.

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

**Art. A.2**

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 des nécessités fonctionnelles, et qu'elles ne constituent pas un mitage de cette zone.

Les équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que les constructions qui leur sont liées sont autorisées dès lors que du fait de leur nature ou de leur destination, ils ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.

Sont seulement admises en Ag : les occupations et utilisations suivantes :

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

Dans les zones d'effet liés au passage d'une canalisation de GAZ : tout projet d'aménagement ou de construction se référera aux dispositions liées aux différentes zones de danger.

**Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**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.

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.

Aucun nouvel accès, ne pourra être créé le long de la RN158 (future A88).

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 à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

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

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans

le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

### III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

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

**Art. A.5**

Dans les zones d'assainissement non-collectif :

- Pour être constructible, les parcelles devront avoir une superficie au moins égale à 1000 m<sup>2</sup> dès lors que l'occupation projetée requiert un nouveau dispositif d'assainissement des eaux usées.

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

**Art. A.6**

Les constructions respectent les marges de recul portées sur les documents graphiques. En l'absence d'indications, les constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 15m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- à l'extension limitée de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

**Art. A.7**

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

Sinon, elle doit être implantée à une distance des 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 2m.

L'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient 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 à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

**Art. A.8**

La distance entre deux constructions non contiguës situées 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. Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

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

**Art. A.9**

Néant.

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

**Art. A.10**

Les constructions à usage d'habitation comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, non-compris les sous-sols enterrés. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11 m,, leur hauteur à la sablière ou à l'acrotère restera inférieure à 6m. Elle est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

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

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique après sinistre.

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

**Art. A.11**

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

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

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

En particulier, les constructions type « chalet » de teinte bois-clair (type pin ou chêne) sont interdites. Le bardage de bois naturel ou l'emploi de matériaux simili-bois est autorisé. De même est interdit tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la plaine de Caen (maison Pays d'Auge, etc...)

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il sera de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation, de commerces ou services seront de couleur tuile naturelle ou vieillie, en harmonie avec les toitures des constructions environnantes. *L'emploi de la tuile plate naturelle ou vieillie ou de la tuile mécanique petit moule est recommandé.*

Les couvertures des constructions à usage d'activité qui ne seraient pas recouvertes de tuiles seront de couleur gris foncé.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

#### CLÔTURES :

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés.

Sur rue : Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Elles seront constituées soit :

- D'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 1m, surmonté ou non de lisses préférentiellement blanches,
- D'une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets (préférentiellement blanc)

En limite séparative de propriétés : Elles auront une hauteur totale inférieure à 2,0m. L'emploi de panneaux de béton pleins est autorisé.

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ou de lisses normandes, doublées ou non de grillage.

II - De plus, pour les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers ...) : ils présenteront une simplicité de volume et des bardages de façades de couleur claire ou en bois naturel. Lorsque sur une parcelle, ils voient une habitation, alors ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses avec celle-ci (toiture, matériaux et couleurs). Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

#### III - De plus, pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures sont principalement composées de deux pans symétriques ayant une pente comprise entre 40° et 60°.

Les toitures à un seul pan (sous réserve que leur pente soit supérieure à 30°) sont autorisées pour la couverture des constructions en appentis ou des extensions.

Les toitures terrasses sont autorisées pour la couverture des annexes ou des extensions.

Des pentes différentes sont autorisées pour permettre le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,

Sont de plus autorisés pour l'ensemble des constructions :

- La végétalisation des toitures
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques implantés dans le plan des toitures.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée.

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

#### **Art. A.12**

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

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

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

**Art. A.13**

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

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

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

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

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

**Section 3 -      POSSIBILITÉS MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

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

**art. A.14**

Néant.

# IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

**ZONE  
N**

Sont classés en Zone Naturelle et Forestière des secteurs, équipés ou non réservés à la réalisation d'aires de jeux, de sports ou d'espaces verts.

## Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

**Art. N.1**

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

- Les lotissements de toute nature,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation,
- Les hébergements légers de loisirs, et le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessités par les équipements d'infrastructure

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

**Art. N.2**

Sont seulement autorisées :

- Les équipements publics ou d'intérêt général,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans le paysage.
- Les aires de jeux, de sports et de loisirs, les constructions nécessaires au stockage du matériel et à l'accueil du public ainsi que les aires de stationnement qui leur sont liés.

## Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

**Art. N.3**

I - ACCES :

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

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

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

II - VOIRIE : les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

#### **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.

II - ASSAINISSEMENT :

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

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain 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 directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

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

**Art. N.5**

Néant.

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

**Art. N.6**

Les nouvelles constructions ou l'extension des constructions existantes seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3 m.

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

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

**Art. N.7**

Si la construction ou son extension ne sont pas implantées en limite séparative de propriétés, alors elles seront implantées avec un retrait par rapport à celle-ci au moins égal à 4 m.

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

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

**Article N.11          Aspect extérieur** **Art. N.11**

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.

**CLÔTURES :**

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ou de lisses normandes, doublées ou non de grillage.

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

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

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

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

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

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

**section 3 -            POSSIBILITÉS MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

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

Néant.