

DEPARTEMENT DU CALVADOS

# Commune de Tournebu



## Plan Local d'Urbanisme

### ③ Règlement

**PLANIS**  
Aménagement • Environnement • Urbanisme

4 avenue de Tsukuba  
Technopôle Citis  
14200 HEROUVILLE ST CLAIR

☎ 02.33.53.74.54  
☎ 02.33.53.77.59  
email [agence14@cdhat.fr](mailto:agence14@cdhat.fr)

Elaboration du PLU

Vu pour être annexé à l'arrêté  
du Conseil Municipal en date du

14 décembre 2009



Visé par la Préfecture le 21 décembre 2009  
Le Maire  
Jean VANRYCKEGHEM

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jean Vanryckeghem', written over the printed name.

## SOMMAIRE

---

<b>Titre 1 - Dispositions générales .....</b>	<b>1</b>
<b>Titre 2 - Dispositions applicables aux différentes zones.....</b>	<b>7</b>
➤ Zone U .....	8
➤ Zone AU.....	13
➤ Zone A .....	15
➤ Zone N .....	20

## **TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

---

## 1 - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

## 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, sont et demeurent applicables sur le territoire communal (*nonobstant les dispositions du présent règlement*) :

- **Article R. 111-2- Salubrité et sécurité publique**

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, "*il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique*".

- **Article R. 111.3-2 - Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **R. 111-4- Desserte (*sécurité des usagers*) - accès - stationnement**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. "Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

"L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux".

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- **R.111-14-2 - Respect des préoccupations d'environnement**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions,

par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

● **R. 111-15- Respect de l'action d'aménagement du territoire**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte "de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment" des dispositions "des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22 (*ancien*) ».

● **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.

Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe,
- les périmètres sensibles délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (*mise en œuvre par le département d'une politique de protection et de gestion des espaces naturels sensibles*),
- les zones d'aménagement différé, délimitées en application des articles L.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, Code Général des Collectivités Territoriales, Code de la Construction et de l'Habitation, etc.
- les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

### **3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme et les éléments du paysage à protéger (*art. 1.123-1-7° du Code de l'Urbanisme*).

Il comprend 4 types de zones :

- **les zones urbaines dites « zones U »**

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

- **les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Correspondent à des secteurs de la commune peu ou pas bâtis et destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue les zones 1AU (à *urbaniser à court terme*), des zones 2AU (à *urbaniser à long terme*) ;

- **les zones agricoles dites « zones A »**

Correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ;

- **les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone comprend également les zones bâties hors du bourg.

Dans la zone naturelle définie sur le territoire communal, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel les constructions neuves sont autorisées ont été créés.

#### 4 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (*transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, etc.*), nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, etc. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

#### 5 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et notamment l'article 14 concernant les découvertes fortuites : « Toute découverte fortuite, mobilière, immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (*Service Régional de l'Archéologie 13 bis rue Saint-Ouen 14052 CAEN cedex*), soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservatoire Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code Pénal.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (*art.322-2 du Code Pénal*) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

- La loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application (décret n°2002.89 du 16 janvier 2002) ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme. Devront être examinés, quelle que soit leur localisation, **les projets de lotissement, les Z.A.C., les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques**. Ces différents dossiers devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (*Service Régional de l'Archéologie*). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques.

- L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

## 6 - SECTEURS SOUMIS A RISQUE D'INONDATION

Toutes occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin, dans la zone inondable sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

## 7 - ELEMENTS PROTEGES PAR LA LOI PAYSAGE

Les éléments du paysage repérés sur le plan de zonage (*boisements, talus*) sont protégés au titre de l'article L.123-1-7" du Code de l'Urbanisme, de même que tous les éléments végétaux (*haies, talus, bosquets, arbres isolés*).

Cela implique, pour tous les éléments concernés, que :

- tout élément protégé qui serait détruit doit être remplacé ou reconstruit,
- une autorisation du maire est obligatoire pour tout travaux de nature à affecter de façon notable l'élément protégé.

## 8 - CESSION GRATUITE DE TERRAIN

Selon certaines conditions cumulatives, l'article R.332-15 du Code de l'Urbanisme, permet à l'autorité qui délivre le permis de construire d'exiger une cession gratuite de terrain.

- La cession doit être justifiée par l'élargissement, le redressement ou la création des voies publiques (*voirie nationale, départementale, communale*) ;
- La surface cédée ne doit pas excéder 10% de la surface du terrain sur lequel doit être édifiée la construction projetée ;
- Le permis mentionne la superficie à céder et la valeur déterminée par le directeur des services fiscaux (*article R.421-29 du Code de l'Urbanisme*) ;
- La commune doit disposer d'un projet suffisamment précis justifiant la mise en œuvre des dispositions exceptionnelles sur la cession gratuite de terrain.

Toutefois cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation.

De plus, la cession intervient sur l'initiative de la collectivité et les frais occasionnés par l'opération de cession sont à la charge de la collectivité bénéficiaire.

## 9 - DEFINITIONS

### ***Affouillements et exhaussements de sol***

Sont désignés ainsi 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 2 mètres.

**Alignement**

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

**Architecture contemporaine**

Sont ainsi désignées les constructions issues d'une démarche de création architecturale.

**Constructions annexes**

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

**Coefficient d'occupation des sols (COS)**

C'est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol (*article R. 123. 10 et suivants du code de l'urbanisme*).

**Emprise au sol**

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

**Espace libre**

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace non consommé par le bâti ou les aires de stationnement en surface.

**Hauteur maximale**

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

**Terrain**

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

**Voies et emprises publiques**

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

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations des bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons ne sont pas assimilables à des voies. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

*Emprises publiques* : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers, etc.

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**

## ZONE U

La zone U correspond aux espaces bâtis de la commune composés d'un tissu dense et continu. On distingue trois sous-secteurs :

- ▶ Ua correspondant au bourg desservi par l'assainissement collectif,
- ▶ Ub correspondant au hameau du Mesnil desservi en assainissement autonome,
- ▶ Ut correspondant à l'aménagement de la Tour de Tournebu.

### **ARTICLE U.1 - OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **☛ Dans toute la zone**

Les établissements et installations classées qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les dépôts de véhicules et de ferrailles.

Les constructions à usage agricole.

Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (*sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur*), les campings, les garages collectifs de caravanes.

Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.

Les sous-sols.

### **ARTICLE U.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

#### **☛ Dans l'ensemble de la zone**

Les extensions des ateliers d'artisans ou de commerces sans augmentation de nuisance et compatible avec une zone d'habitat.

Les activités soumises au régime des installations classées à condition d'être compatible avec une zone d'habitat.

Le changement de destination ou d'affectation de bâtiments existants sous réserve que la nouvelle activité soit compatible avec de l'habitat.

#### **☛ Dans le secteur Ut**

Les constructions, réhabilitations et aménagements à usage touristique sans extension du bâti existant.

### **ARTICLE U.3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage (*article 682 du code civil*).

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

## **ARTICLE U.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **☛ Alimentation en eau potable**

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

### **☛ Assainissement**

#### ***Dans le secteur Ua***

Le branchement est obligatoire sur Le réseau d'assainissement collectif pour toutes constructions ou installations nouvelles. Si le réseau n'est pas adapté pour la nature des effluents ou si la station n'est pas adaptée pour leur traitement alors il est exigé un prétraitement conformément à la législation en vigueur (*article L. 1331-10 du code de la santé publique*).

#### ***Dans le secteur Ub***

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

### **☛ Eaux pluviales**

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

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

L'infiltration sur place sera privilégiée ; à cet effet, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (*sur son propre fond*) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

## **ARTICLE U.5 - SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE U.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées :

- soit avec un retrait maximum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie accompagné d'une clôture végétale ou minérale (*cf. article U.11*),
- soit à l'alignement de la voie.

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

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

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

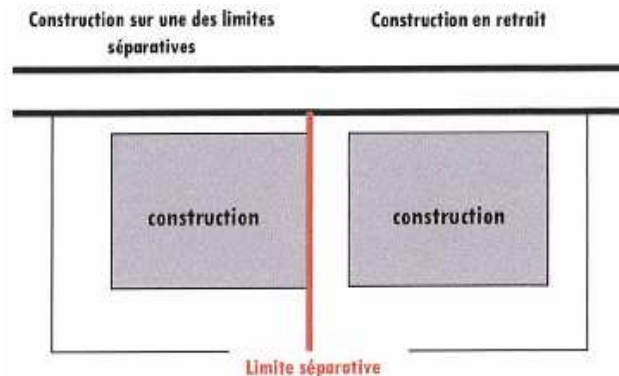
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## **ARTICLE U.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions s'implanteront soit sur une des limites séparatives soit à une distance maximale de 3 mètres de la limite séparative.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni en cas de sinistre où la reconstruction à l'identique est autorisée.



## **ARTICLE U.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE U.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### ***Dans le secteur Ua***

Il n'est pas fixé de règle.

### ***Dans le secteur Ub***

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10% de la surface de la parcelle bâtie ou non.

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

## **ARTICLE U.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

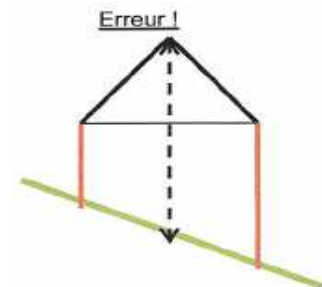
La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à R+1+ combles ou R+combles aménageables.

La hauteur à l'égout du toit des constructions à usage d'habitation est fixée à 3,50 mètres minimum. Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

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

La hauteur des abris de jardins ne doit pas dépasser 2,50 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics



## **ARTICLE U.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **● Principe**

Le permis de construire peut être refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

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

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

## **Constructions nouvelles**

### **☛ Aspects extérieurs**

#### ***Matériaux et couleurs***

Les ouvrages (*façades, soubassements, ferronnerie, murs de soutènement, clôture...*) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen et de Falaise.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (*bardâmes de bois, vitrages, structures métalliques...*) recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse. Il sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Caen (*du beige clair ou beige ocré*). Des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Pour les bardages bois, seules les nuances de bois et les teintes beige clair ou beige ocré sont autorisées. Le faux bois, fausse pierre, incrustations ponctuelles de pierres apparentes sont interdits.

Pour les annexes, appentis ou toutes constructions de faible volume, ils devront être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que la construction principale.

#### *Toiture*

Le matériau de couverture de la construction sera soit de l'ardoise naturelle soit de la tuile plate rouge vieillie à brun selon la dominante de l'environnement. Les matériaux présentant des tonalités claires, en rappelant la tuile canal ou la tuile flammé Champagne sont interdits.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la Plaine de Caen et de Falaise comme la lucarne à 2 versants (en *batières*). Elles seront plus hautes que larges.

Le châssis de toit est autorisé soit isolé soit regroupé. Sa proportion devra être verticale avec un maximum de 100x80 mètres.

Les constructions avec combles seront principalement couvertes de toitures composées de deux pans symétriques ayant une pente comprise entre 40 et 50°.

Les toitures à faible pente ou/et à un seul pan sont autorisées pour permettre la couverture d'annexé (*accolés ou non à la construction principale*) ou de vérandas. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

#### *Formes et volumes*

Le pignon de la construction à usage d'habitation devra être de 8 mètres maximum

#### **Clôtures**

Elles seront traitées en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

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

Sont autorisés:

- les murs en maçonnerie de pierre apparente, beige clair ou ocré, ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 2 mètres
- les haies vives composées d'essences locales mélangées (*feuillus et persistants - cf. liste ci-après*) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.

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

<sup>1</sup> *Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants*

## ❶ Vérandas

Le volume de cette construction doit être réalisé en fonction du volume de la construction principale sur laquelle elle se greffe.

### Constructions existantes, rénovation

#### ❶ Aspects extérieurs Matériaux et couleurs

L'unité des matériaux et des proportions pour toute rénovation, extension, construction d'annexés, garages... devront être préservés.

Les joints devront être réalisés à l'enduit de chaux et être le plus discret possible.

#### Toiture

Pour les constructions existantes présentant un matériau différent de l'ardoise naturelle ou de la tuile plate vieillie, ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Les panneaux solaires en matière non réfléchissante sont autorisés.

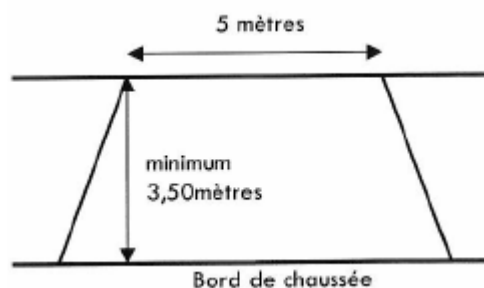
#### Clôtures

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

## **ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT**

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

Il est demandé 2 places de stationnement sur le domaine privé 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**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (*cf. liste ci-dessous*)

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

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

Exemples de plantations

arbres		arbustes	
<i>Arbres fruitiers</i>	Pommier, poirier, prunier, cerisier....	<i>Arbustes à baies ou fruits</i>	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodendron, amélanchier, framboisier, cassissier...
<i>Arbres à feuillage persistant</i>	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	<i>Arbustes pour haies</i>	Charmille, if, buis, houx, escallonias, bambou, saule peressée...
<i>Arbres ornementaux</i>	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia,	<i>Arbustes à floraison hivernale</i>	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..

	prunus, pleureur, elaeagnus...		
<i>Arbres à fleurs</i>	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amelanchier	<i>Arbustes grimpants</i>	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
<i>Grands arbres</i>	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rodendron, frêne, érable...		

**ARTICLE U. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ZONE AU**

Les zones à urbaniser dites zones « AU » concernent des secteurs à caractère naturel de la commune, non desservis par les réseaux, destinés à être ouverts à l'urbanisation par voie de modification.

### **ARTICLE AU.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article 2AU.2

### **ARTICLE AU.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants ainsi que leurs annexes à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone

Les constructions à usage d'habitation seront autorisées sous réserve de ne pas nuire par leur aspect à l'environnement après modification du présent document.

### **ARTICLE AU.3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage (*article 682 du code civil*).

Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions particulières s'il y a présence d'un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès (*limitation du nombre*).

La réalisation d'un projet nécessite la desserte du terrain par une voie répondant à sa destination et à son trafic ainsi qu'à la lutte contre l'incendie permettant de faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (*le cas échéant*).

### **ARTICLE AU.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **● Alimentation en eau potable**

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

#### **● Assainissement**

Le branchement est obligatoire sur le réseau d'assainissement collectif. Si le réseau n'est pas adapté pour la nature des effluents ou si la station n'est pas adaptée pour leur traitement alors il est exigé un prétraitement conformément à la législation en vigueur (*article L.1331-10 du code de la santé publique*).

#### **● Eaux pluviales**

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

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

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

#### **● Electricité et télécommunication**

Toutes lignes supplémentaires de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication seront enterrées.

---

**ARTICLE AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

**ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

**ARTICLE AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE AU. 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Principe

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

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

**ARTICLE AU.12 – STATIONNEMENT**

● Principe

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

**ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## ZONE A

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique. Y sont donc autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et les équipements d'intérêt général qui, par nature, ne peuvent être situés en zone urbanisée ou à urbaniser.

### **ARTICLE A.1 - OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

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

### **ARTICLE A.2 - OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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 et installations nouvelles sous réserve qu'elles soient nécessaires.

Les bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de L'activité des exploitants agricoles<sup>1</sup> (*camping à la ferme ou gîte*).

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

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.

### **ARTICLE A.3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage (*article 682 du code civil*).

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 de manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

### **ARTICLE A.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **☛ Alimentation en eau potable**

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

L'alimentation individuelle sera autorisée à condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puissent être considérées comme assurées.

#### **☛ Assainissement**

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

#### **☛ Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

---

<sup>1</sup> Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

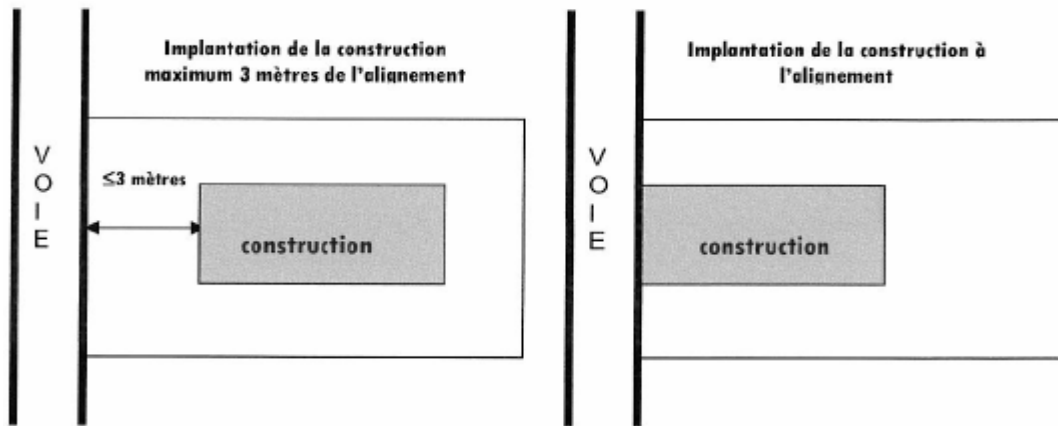
En l'absence de ce réseau ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect des droits des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les occupations et les installations le nécessitant, des dispositifs de pré traitement (*débourdeur, décanteur déshuileur...*) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant le rejet des eaux pluviales.

### **ARTICLE A. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Dans les zones d'assainissement non collectif lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière suffisante pour en permettre la réalisation.

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

Les constructions nouvelles à usage d'habitation s'implanteront soit à l'alignement des voies soit à une distance maximale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales et communales.



Les extensions mesurées des bâtiments agricoles existants sont autorisées s'ils sont dans le prolongement desdits bâtiments sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la circulation routière

Les retraits exigés par rapport aux berges des cours d'eau sont fixés à 10 mètres.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

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

### **ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriété si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser. Sinon elle doit être implantée à une distance maximale 3 mètres de la limite séparative.

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

Les constructions et installations seront implantées au pied du talus s'il y a une haie naturelle en limite séparative de propriété.

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

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

## **ARTICLE A. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A. 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à R+1+Combles ou R+Combles aménageables.

La hauteur à l'égout du toit des constructions à usage d'habitation est fixée à 3,50 mètres minimum.

La hauteur des abris de jardin ne devra pas excéder 2,50 mètres.

Les bâtiments agricoles ne peuvent dépasser 12 mètres au faîtage.

## **ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **● Principe**

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

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

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

### **Constructions à usage d'habitation**

#### **● Aspects extérieurs**

##### *Matériaux et couleurs*

Les ouvrages (*façades, soubassements, ferronnerie, murs de soutènement, clôture...*) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen et de Falaise.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (*bardages de bois, vitrages, structures métalliques...*) recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse. Il sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Caen (*du beige clair ou beige ocré*). Des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Pour les bardages bois, seules les nuances de bois et les teintes beige clair ou beige ocré sont autorisées. Le faux bois, fausse pierre, incrustations ponctuelles de pierres apparentes sont interdits.

Pour les annexes, appentis ou toutes constructions de faible volume, ils devront être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que la construction principale

##### *Formes et volumes*

Le pignon de la construction à usage d'habitation devra être de 8 mètres maximum

#### **● Toiture**

Le matériau de couverture de la construction sera soit de l'ardoise naturelle ou de la tuile plate rouge vieilli à brun selon la dominante de l'environnement. Les matériaux présentant des tonalités claires, rappelant La tuile canal ou la tuile flammé Champagne sont interdits.

Néanmoins, pour les constructions existantes avant la date d'approbation dudit PLU présentant un matériau différent alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la Plaine de Caen et de Falaise comme la lucarne à 2 versants (en *bâtières*). Elles seront plus hautes que larges.

Le châssis de toit est autorisé soit isolé soit regroupé. Sa proportion devra être verticale avec un maximum de 100x80.

Les constructions avec combles seront principalement couvertes de toitures composées de deux pans symétriques ayant une pente comprise entre 40 et 50°.

Les toitures à faible pente ou/et à un seul pan sont autorisées pour permettre la couverture d'annexé (accolés ou non à la construction principale) ou de vérandas. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

#### ❶ Ouvertures

Les baies sont autorisées par module n'excédant pas 2,10 m x 2,40 m. Elles pourront avoir de dimensions différentes en cas de recherche architecturale.

#### ❷ Clôtures

Elles seront traitées en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

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

Sont autorisés:

- les murs en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées (*feuillus et persistants - cf. liste ci-après*) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage, d'une hauteur maximale de 15 mètres.

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

#### ❸ Vérandas

Le volume de cette construction doit être réalisé en fonction du volume de la construction principale sur laquelle elle se greffe

#### Constructions à usage agricole

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

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. L'emploi du bois est recommandé.

Sont autorisés :

- soit les plaques métalliques teintées noir bleuté, vert sombre ou brun rouge ;
- soit des plaques ondulées de fibrociment teintées par arrosage de solutions aqueuses, contenant des sulfates de fer ou de manganèse (*cette coloration devra intervenir avant la mise en service du bâtiment*) ;
- les bacs acier.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux tels que briques creuses ou agglomérés de ciment est interdit.

### **ARTICLE A. 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules 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.

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

**ARTICLE A.1 3 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales. Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale. Les haies de conifères sont interdites.

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

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, véhicules utilitaires et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

Exemples

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

**ARTICLE A. 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

## ZONE N

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

Cette zone comprend un sous-secteur :

- Np correspondant aux sources et périmètres de captage de l'eau potable.

### **ARTICLE N.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article N.2 et autorisées antérieurement à l'approbation du PLU.

### **ARTICLE N.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

Les occupations et utilisation du sol ci-après sont admises sous réserve du respect des conditions suivantes :

- que la capacité des réseaux et voies existantes le permette,
- que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifient son changement d'affectation.

#### **☛ Dans la zone N**

Les affouillements et exhaussements du sol, les plans d'eau, sous réserve d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

L'extension mesurée et la création d'annexés des constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des sites et des paysages.

L'extension des constructions à usage d'activité liée à une activité existante sous réserve de ne pas augmenter les nuisances et de ne pas compromettre ni l'activité agricole ni la sécurité routière.

Le changement de destination ou d'affectation, la restauration ou l'aménagement des constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial.

Les constructions annexes accolées ou non à la construction principale sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les abris d'animaux dans la limite d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.

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

#### **☛ Dans le secteur Np**

Les constructions et installations nécessaires au captage de l'eau potable et aux équipements techniques des services publics.

### **ARTICLE N.3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage (*article 682 du code civil*).

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.

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 de manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

Aucun accès sur la RD.6 n'est autorisée.

## **ARTICLE N.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **☛ Alimentation en eau potable**

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

### **☛ Assainissement**

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

### **☛ Eaux pluviales**

L'infiltration sur place est privilégiée. A cet effet, le constructeur réalisera 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 collecteur, s'il existe, est limité à sa capacité.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré traitement (*débourbeur, décanteur déshuileur...*) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant Le rejet dans le réseau ou le milieu.

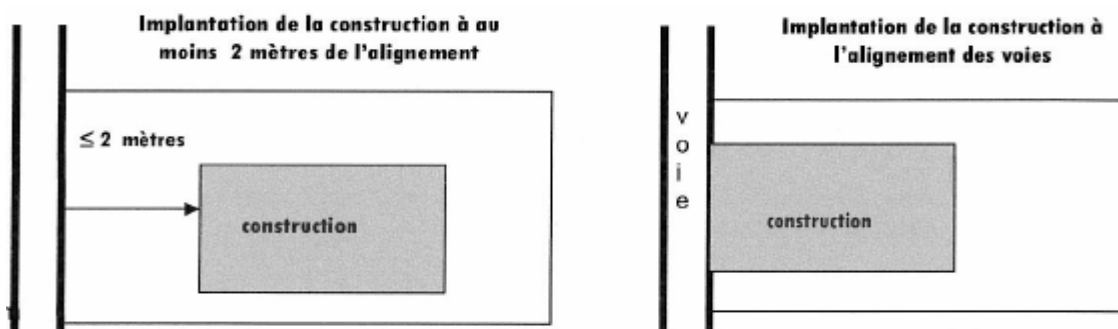
## **ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans les zones d'assainissement non collectif lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, Le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière suffisante pour en permettre la réalisation.

## **ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **☛ Dans la zone N**

Les constructions seront implantées soit à l'alignement des constructions existantes soit à une distance maximale de 2 mètres de l'alignement des voies.



Des implantations

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les extensions des habitations existantes dans le prolongement de celles-ci. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

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

## **ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,

- soit à une distance maximale de 2 mètres des limites séparatives.

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

Les constructions et installations seront implantées au pied du talus si en limite séparative de propriété existe une haie naturelle.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

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

### **ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle

### **ARTICLE N. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à R+1+Combles ou R+Combles aménageables.

La hauteur à l'égout du toit des constructions à usage d'habitation est fixée à 3,50 mètres minimum. La hauteur des abris de jardin ne devra pas excéder 2,50 mètres.

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

### **ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **● Principe**

L'usage du blanc et des couleurs vives pour les teintes des façades est interdit.

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région, les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet.

Les enduits de façade seront en harmonie avec les couleurs existantes (*teintes pierre*) et devront s'intégrer au mieux dans le paysage urbain traditionnel.

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

#### **Constructions nouvelles**

#### **● Aspects extérieurs**

##### *Matériaux et couleurs*

Les ouvrages (*façades, soubassements, ferronnerie, murs de soutènement, clôture...*) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen et de Falaise.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (*bardages de bois, vitrages, structures métalliques...*) recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse. Il sera

de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Caen (du *beige clair* ou *beige ocré*). Des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Pour les bardages bois, seules les nuances de bois et les teintes beige clair ou beige ocré sont autorisées. Le faux bois, fausse pierre, incrustations ponctuelles de pierres apparentes sont interdits.

#### *Formes et volumes*

Le pignon de la construction à usage d'habitation devra être de 8 mètres maximum

#### ☛ **Toiture**

Le matériau de couverture de la construction sera soit de l'ardoise naturelle ou de la tuile plate rouge vieillie à brun selon la dominante de l'environnement. Les matériaux présentant des tonalités claires, rappelant la tuile canal ou la tuile flammé Champagne sont interdits.

Néanmoins, pour les constructions existantes avant la date d'approbation dudit PLU présentant un matériau différent alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la Plaine de Caen et de Falaise comme la lucarne à 2 versants (en *bâtières*). Elles seront plus hautes que larges. Les constructions avec combles seront principalement couvertes de toitures composées de deux pans symétriques ayant une pente comprise entre 40 et 50°.

Les toitures à faible pente ou/et à un seul pan sont autorisées pour permettre la couverture d'annexé (*accolés* ou *non à La construction principale*) ou de vérandas. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

#### ☛ **Ouvertures**

Elles seront étroites et hautes sur ta façade. Les baies sont autorisées par accollement d'au moins de 2 portes fenêtres de 1 mètre de large maximum.

#### ☛ **Clôtures**

Elles seront traitées en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

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

Sont autorisés:

- les murs en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 2mètres
- les haies vives composées d'essences locales mélangées (*feuillus et persistants* - cf. liste ci-après) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage, d'une hauteur maximale de 15 mètres.

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

#### ☛ **Ouvertures**

Les baies sont autorisées par module n'excédant pas 2,10 m x 2,40 m. Elles pourront avoir de dimensions différentes en cas de recherche architecturale.

#### ☛ **Vérandas**

Le volume de cette construction doit être réalisé en fonction du volume de la construction principale sur laquelle elle se greffe

#### **Réhabilitation, transformation de bâtiments anciens**

Les changements d'affectation et la transformation des bâtiments se feront dans le respect du style initial des constructions.

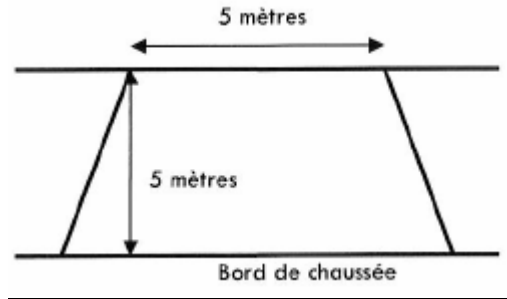
Les extensions de bâtiment et la construction d'annexés et de garages seront en harmonie avec le bâtiment concerné tant au niveau de l'aspect du matériau de toiture que de la couleur de la façade. Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

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

### **ARTICLE N.12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules 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.

Pour les constructions à usage d'habitation, 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 N.13 - ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les éléments du paysage repérés au titre de la Loi Paysage seront conservés.

Les haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales. Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale. Les haies de conifères sont interdites.

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

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, véhicules utilitaires et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

Exemples

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

### **ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.