

 **VILLONS
LES BUISSONS**




Caen la mer
NORMANDIE
COMMUNAUTÉ URBAINE

Plan Local d'Urbanisme de VILLONS-LES-BUISSONS

Modification n°2

4. REGLEMENT ECRIT

PLU approuvé le 29 septembre 2014
Modification n°1 approuvée le 29 juin 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 18 mars 2021,
Le Président,

NEAPOLIS

3 Allée du Green - 14 520 PORT EN BESSIN-HUPPAIN
Tel : 02. 31. 21. 78. 77. - Port : 06. 87. 30. 30. 31. - Courriel : neapolis@orange.fr
SARL au capital de 5 000€ - SIRET 497 657 916 00027 - APE 742C


neapolis

SOMMAIRE

Dispositions générales.....	5
LES ZONES URBAINES	16
ZONE UA.....	18
ZONE UB.....	28
ZONE UZ.....	38
LES ZONES A URBANISER.....	42
Zone 1AU.....	44
ZONE 1AU _E	53
Zone 2AU.....	60
LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	63
ZONE A.....	65
ZONE N	74
Annexe 1 du règlement LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	80
Annexe 2 du règlement CARTE DE LA PROFONDEUR DE LA NAPPE PHREATIQUE EN PERIODE DE TRES HAUTES EAUX	84
Annexe 3 du règlement LEXIQUE	88
Annexe 4 du règlement CAHIER GRAPHIQUE.....	98

Dispositions générales

Conformément à l'article L123-5 du code de l'urbanisme, « le règlement (pièces écrites et pièces graphiques) est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

Le règlement local d'urbanisme traduit les objectifs d'évolution et d'aménagement du territoire communal affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), par des dispositions réglementaires opposables aux tiers et applicables en matière d'occupation et d'aménagement du sol.

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et particulières pour atteindre les objectifs fixés à l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme et motivés dans leurs contenus et effets attendus par le Rapport de Présentation.

Le règlement, dans ses documents graphiques (plans de zonage) délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturelles (N) et dans ses documents écrits, fixe les règles applicables pour chaque zone ou sous-zone, en vue de la délivrance des autorisations d'urbanisme et notamment du Permis de Construire (PC).

LES ARTICLES DG 1 à DG 3 :

DÉFINITIONS DES ZONES ET RAPPELS LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES :

ARTICLE DG.1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Villons-les-Buissons.

ARTICLE DG.2 - PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont applicables au territoire couvert par le PLU :

a) Les articles dits "d'ordre public" mentionnés à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme :

- l'article R. 111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'article R. 111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques ;
- l'article R. 111-15 relatif à l'environnement ;
- l'article R. 111-21 relatif aux sites et paysages naturels et urbains.

b) Les dispositions d'urbanisme suivantes édictant des règles de fond relatives à l'occupation des sols et ayant leur fondement dans le Code de l'urbanisme :

- l'article L. 111-1-4 relatif aux entrées de ville ;
- l'article L. 111-2 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies ;
- l'article L. 111-3 relatif à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

c) Le cas échéant, les dispositions relatives aux sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 et L.313-2 du Code de l'urbanisme.

d) Les dispositions relatives aux immeubles adossés, aux immeubles classés et aux immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits, mentionnées aux articles L.621-30, L.621-30-1, L.621-31, L.621-32 du Code du Patrimoine.

e) Les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

f) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent P.L.U. dans les conditions définies aux articles L.126-1 et R.126-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

g) Les dispositions figurant en annexes au P.L.U. en application des articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme et concernant :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain ;
- les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.

h) Les dispositions de l'article R510-1 relatives à l'agrément pour toute opération tendant à la construction, la reconstruction, la réhabilitation ou l'extension de tous locaux ou installations servant à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement.

i) – Les dispositions relatives aux zones de découvertes archéologiques éventuelles en application de 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 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".

ARTICLE DG.3 - DÉFINITION DES ZONES

Le règlement divise la totalité de la commune en zones délimitées sur les documents graphiques réglementaires et repérées par les indices suivant :

Les zones ou secteurs urbains :

- UA
- UAv
- UB
- Ube
- Uba
- UZ

Les zones à urbaniser

- 1AU
- 1AUe

2 zones naturelles et agricoles

- A
- N

Elles comprennent :

LES EMPLACEMENTS RESERVES ET LES ESPACES BOISES CLASSES

- **Les emplacements réservés**

Ils sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le document annexe.

- **Les espaces boisés classés (EBC)**

Ils sont, au titre de l'article L.130-1, repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article DG.11 du présent règlement général.

LES ARTICLES DG 4 À 19 : DÉFINITIONS ET RÈGLES D'URBANISME ÉTABLIES PAR LA COMMUNE ET APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

ARTICLE DG.4 - EXTENSION MESURÉE

Par extension mesurée, le présent règlement entend toute construction supplémentaire à destination d'habitation et accolée à une construction existante ; elle ne peut conduire à dépasser le coefficient maximum d'emprise au sol défini dans les articles 9 du règlement.

Dans les secteurs hors risque naturel, les extensions mesurées sont autorisées sous réserve que soient respectées les dispositions du présent règlement relatives à la zone dans laquelle s'inscrit l'unité foncière accueillant la construction existante.

La notion d'extension mesurée ne s'applique pas aux annexes telles que définies à l'article DG 5, ni aux piscines soumises à permis de construire.

NB : La notion de « bâti » ou « bâtiment existant », ou de « construction existante » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE DG.5 : ANNEXES À LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les annexes sont définies comme bâtiments abritant une fonction liée à la construction principale, à usage de garage, de loisirs, abri de jardin, remise, cellier, atelier, jointives ou non à ladite construction, et d'une hauteur maximale au faîtage de 4 m.

Elles peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 m.

ARTICLE DG.6 : RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre est admise, dès lors que le sinistre n'est pas lié aux risques identifiés dans les secteurs de risques inscrits sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme et répertoriés dans les dispositions générales suivantes - DG.7 (mouvements de terrain, inondation, risques technologiques majeurs).

ARTICLE DG.7 - RISQUES NATURELS

Remontée de nappe

L'étude hydraulique de février 2010 et annexée au présent règlement du PLU recense un risque de remontée de la nappe phréatique en période de très hautes eaux entre 2,5m et 5m de profondeur présentant un risque pour les ouvrages profonds.

Dans les secteurs identifiés sur la carte de l'annexe n°2 du présent règlement et en annexe du rapport hydraulique, il importe aux constructeurs de prendre des précautions pour terrasser et fonder un ouvrage aux profondeurs pouvant être sujet à la remontée de la nappe.

ARTICLE DG.8 - AUTRES ÉLÉMENTS ENTRANT DANS LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Les documents réglementaires intègrent :

- a) *En application de l'article L 123-1- 5 III 2° du Code de l'Urbanisme*

En application de cet article, outre les dispositions applicables au titre de l'article 11 des zones concernées :

« Le règlement peut : « (...) Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Au titre de cet article, divers éléments bâtis et paysagers sont identifiés au P.L.U. en vue d'assurer leur protection. La liste de ces éléments remarquables figure en annexe du document d'urbanisme. Ceux-ci sont inscrits dans les documents graphiques du règlement.

La cohérence architecturale, urbaine et paysagère de ces périmètres délimités à ce titre, doit faire l'objet d'une attention particulière en matière de préservation et d'évolution. Tous travaux à l'intérieur de ces périmètres doivent tenir compte spécifiquement des bâtiments et éléments de paysage localisés aux documents graphiques.

Patrimoine bâti remarquable à mettre en valeur et à protéger :

Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au document graphique, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être sollicité par la mairie.

Ces travaux sont soumis à déclaration préalable

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément, et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Le Permis de démolir

La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est en principe interdite ; leur restructuration, leur restauration ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Toutefois, au titre de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à un permis de démolir (selon la délibération du conseil municipal du 30 septembre 2013), accordé à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;
- que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Cas des murs de clôture

Leur démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique ou en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 4 mètres de largeur.

Leur entretien ou leur construction devra être réalisé selon des techniques traditionnelles en pierres maçonnées au mortier. Les portes piétonnes ou charretières devront être de même hauteur que les piliers et être traitées avec simplicité.

Dans le cas de travaux de restauration de murs de clôture, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties de murs altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnelle.

Patrimoine naturel remarquable :

Prescriptions communes aux espaces naturels identifiés au plan de zonage

Sont proscrites toutes coupe (hormis entretien) et abattage de ces éléments de patrimoine naturel remarquable et toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, remblaiements, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, pompage et rejet notamment, y compris en amont des secteurs identifiés) sauf dispositions spécifiques précisées dans les prescriptions particulières ci-dessous.

Sont également interdits, la destruction et la dégradation d'habitats naturels, d'espèces et de leurs habitats protégés au titre de l'article L 411-1 du Code de l'Environnement.

Cas particulier

Les prescriptions communes et particulières du présent article ne sont pas applicables :

- aux travaux d'entretien et de restauration écologique (fauchage avec exportation, réouverture de milieu par débroussaillage, étrepage et création de mares peu profondes, curage...) ;
- aux travaux nécessaires à l'entretien et la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau (bassin de rétention, captage d'eau potable...).

b) Les terrains classés comme espaces boisés à conserver (EBC), à protéger ou à créer

En application des articles L. 130-1 et L. 130-2 du code de l'urbanisme :

Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, sont figurés aux documents graphiques par trame, spécifiés dans la légende. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et le rejet de toute demande de défrichement (article L311-1 du Code forestier).

c) les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général

Ils sont énumérés en annexe du présent règlement du Plan local d'urbanisme.

Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

d) les dispositions relatives à la lutte contre le bruit,

En application de l'article L 571-10 du Code de l'Environnement.

Concernent les terrains riverains d'infrastructures de transport terrestre ; les infrastructures en cause font l'objet d'un classement par arrêté préfectoral qui détermine :

- les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit,
- les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par l'arrêté préfectoral, sont annexés au PLU.

Pour tout terrain situé dans un secteur affecté par le bruit d'une ou plusieurs infrastructures de transport terrestre, le certificat d'urbanisme indique que le terrain se trouve dans un secteur affecté par le bruit et pour lequel existent des prescriptions d'isolation acoustique telles qu'inscrites dans le Code de la Construction et de l'Habitat (se reporter à l'annexe du dossier de PLU relative au classement acoustique des voies).

ARTICLE DG .9 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante permettant l'accès à l'unité foncière et sa desserte par les réseaux.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères en ayant une largeur minimale de 3 mètres.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité, lors des manœuvres de d'entrée et de sortie de la parcelle, par une accessibilité de 5m x 5m, sauf en zone UA si impossibilité de surface. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et au stationnement public.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière, l'autorisation de construire sera délivrée sous réserve que les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le

stationnement de desserte, soient traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

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

2. Voiries

Les voiries seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, d'enlèvement des ordures ménagères (se conformer aux propositions du règlement de collecte des ordures ménagères de Caen la mer reporté dans les annexes documentaires du dossier de PLU) et, sur les voies principales, aux véhicules de transport en commun.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse d'une longueur comprise entre 20 et 80 m doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, doivent, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonnière d'une largeur minimum de 2,50 mètres.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

ARTICLE DG .10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

2. Assainissement eaux usées

Toute construction engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier et respecter les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

3. Assainissement eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée. Il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement ainsi que leur pollution, l'infiltration ou la rétention sur le terrain devant être privilégiée.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

Dans le cas d'un lotissement, d'une opération d'aménagement ou d'un permis dit « valant division », les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

4. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

ARTICLE DG .11 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place...).

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extensions et de surélévations dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

ARTICLE DG .12 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extensions et de surélévations dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

ARTICLE DG .13 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE DG .14 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt général.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords de toiture supérieurs à 0,70 m, et surplombs supérieurs à 0,50 m inclus.

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise :

- les auvents et marquises
- les escaliers, paliers, coursives ou perrons d'accès (non clos), extérieurs au volume de la construction.
- les parkings en surface, couverts et non clos.

ARTICLE DG .15 - CALCUL DE LA HAUTEUR

Un terrain est considéré comme pentu dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%.

La dalle du premier niveau (rez-de-chaussée, rez-de-jardin, sous-sol, etc.) doit être complètement située sous la cote du terrain naturel avant travaux. La règle sera appliquée par section de 20m maximum dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère. Au-dessus de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, etc.

ARTICLE DG .16 - ASPECT EXTERIEUR.

Les règles complémentaires applicables au bâti existant à l'intérieur des périmètres repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, sont inscrites dans l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement. Elles s'appliquent au bâti remarquable identifié de qualité.

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, à savoir une teinte de couleur « pierre de Caen », tant construite que naturelle.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments. Dans le cas d'un projet d'architecture innovant et de qualité, ces dispositions peuvent être adaptées.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du village ou à l'harmonie des paysages.

ARTICLE DG .17 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds) et de 40m² pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite (PMR). Chaque place devra faire au moins 2,50m X 5,00m. Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,50m X 7,00m.

ARTICLE DG.18 - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement de PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, aux seuls trois motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...);
- la configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, etc.
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Aucun autre motif n'est admis et ne peut justifier une autre forme de dérogation.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG.19 – OPPOSABILITÉ DU PRÉSENT RÈGLEMENT

L'ensemble des dispositions du présent règlement, tant rédactionnelles que graphiques, y compris ses annexes (cahiers graphiques et de définition des termes) qui lui sont rattachées, ont valeur de règlement du Plan Local d'Urbanisme au sens du Code de l'urbanisme.

Il est donc opposable aux tiers dans son intégralité.

LES ZONES URBAINES

ZONE UA

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UA délimite les hameaux de Villons et des Buissons pour leur caractère historique et rural, leur architecture, leurs espaces publics.

Cette zone est aujourd'hui exclusivement dédiée à l'habitat, constituée de corps de fermes typiques, châteaux, maisons de village, murs anciens, fontaines, ou encore de mares. Ces éléments identifiés dans le diagnostic seront protégés dans le règlement écrit et graphique au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

Les matériaux utilisés dans les constructions (bâtiments, clôtures) sont essentiellement la pierre de Caen, l'ardoise et la tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.

L'espace public y est restreint : les rues sont étroites, les trottoirs presque inexistant.

Le nouveau règlement cherche à préserver ce caractère historique spécifique en termes d'architecture, de matériaux utilisés, tout en autorisant une certaine mixité urbaine en permettant à quelques activités de commerces, services de s'installer à condition de ne pas générer de nuisance envers l'habitat et de s'insérer dans l'environnement urbain existant.

Secteur UAv

Un sous-secteur UAv a été créé dans la zone UA au niveau du hameau de Villons. En effet, même si l'architecture, les matériaux utilisés et l'espace public sont identiques dans les deux cœurs de village, l'implantation du bâti et la taille des parcelles sont différentes : Villons est plus dense et constitué de parcelles plus petites que les Buissons. Ainsi des règles spécifiques seront imposées quant à l'implantation du bâti ou encore l'emprise au sol. »

ARTICLE - UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites :

- Les constructions et installations à usage d'industries et d'entrepôts.
- Les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de bureaux, de services, sauf celles visées à l'article UA 2.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de toute nature.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article UA 2
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration, à enregistrement ou présentant des nuisances de toute nature susceptible d'engendrer notamment des gênes sonore et olfactive, des risques d'insalubrité pour le voisinage etc.

ARTICLE - UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement non soumises à autorisation, à déclaration, à enregistrement ou présentant pas de nuisances de toute nature susceptible d'engendrer notamment des gênes sonore et olfactive, des risques d'insalubrité pour le voisinage etc.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone, ou liés à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions et extensions de bâtiments à destination d'artisanat, de commerces, de bureaux, de services, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage. Leur fonctionnement lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement.
- Le changement de destination est autorisé sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec l'habitat

ARTICLE - UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Voir disposition générale n°9

ARTICLE - UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Voir disposition générale n°10

ARTICLE - UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

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

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°11

2. Règles

Dans la zone UA, les constructions peuvent :

- être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue
- s'aligner de fait avec les constructions existantes, même non mitoyennes.

Saillies

Lorsque l'implantation est à l'alignement, des éléments architecturaux peuvent être admis en saillie par rapport au front continu ou à l'alignement sans pouvoir excéder 0,80 m à partir d'une hauteur de 3,50m.

Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent comporter aucune saillie par rapport à l'alignement.

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

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°12

2. Règles

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Les bâtiments annexes (d'une hauteur maximale de 3,50m) pourront être implantés en limite de propriété. Si présence d'une clôture végétale ou maçonnée en limite séparative, un retrait minimum d'un mètre est obligatoire.

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

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°13

2. Règles

Dans la zone UA sauf le secteur UAv

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 m.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsqu'une des constructions est constituée par des annexes non habitables, ou lorsque les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

Les bâtiments annexes (d'une hauteur maximale de 3,50m) pourront être implantés différemment.

Dans le secteur UAv :

Non règlementé

ARTICLE - UA 9 - EMPRISE AU SOL.

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°14

2. Règles

Dans la zone UA sauf le secteur UAv

Le coefficient maximum d'emprise au sol (tel que définie en DG14), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est au maximum de 20 %

Dans le secteur UAv :

Le coefficient maximum d'emprise au sol (tel que définie en DG14), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est au maximum de 70%

ARTICLE - UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°15

2. Règles

La hauteur, calculée conformément à l'article DG15, ne peut dépasser 12m.

Les bâtiments annexes isolés ne dépasseront pas une hauteur de 3,50m au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE - UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Principes généraux

Voir disposition générale n°16

2. Prescriptions architecturales

a) Façades

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions.

Les enduits et peintures extérieurs des murs devront être d'une tonalité s'harmonisant avec le ton de la pierre locale. Une unité d'aspect sera recherchée.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Dans la zone UA, les balcons et loggias sont interdits.

b) Toitures

Les pentes des toitures des constructions à édifier ou à modifier doivent s'inscrire dans les formes qui ont généré le caractère de l'homogénéité des toitures existantes et prendre en compte les toitures voisines.

Les toitures terrasses et cintrées sont interdites pour la construction principale mais autorisées dans la limite de 70% de l'emprise au sol des extensions et annexes.

La pente des toitures doit être comprise entre 40° et 60°.

Doivent être employés des matériaux qui assurent une continuité dans l'aspect homogène des toitures. Les matériaux de couvertures devront être d'une tonalité s'harmonisant avec le ton de l'ardoise naturelle et la tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Une unité d'aspect sera recherchée.

Le long des voies publiques présentant un alignement général des lignes de faîtage, les toits des constructions nouvelles doivent respecter cet alignement.

Les superstructures techniques, les gaines de ventilation et d'évacuation de fumée doivent être regroupées et intégrées à l'intérieur du bâtiment.

c) Clôtures

Conformément à l'article R 421-12-b, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Les clôtures à l'alignement seront traitées en harmonie avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent, c'est-à-dire avoir une teinte se rapprochant de celle de la pierre de Caen.

Les hauteurs de clôture sont limitées à 2 mètres par rapport au niveau du sol naturel et à 1 mètre en bordure des voies sauf si les clôtures voisines existantes sont plus hautes et ce dans un souci d'harmonisation.

Les murs en pierre apparente seront conservés et restaurés, de même que les clôtures forgées. La hauteur maximale après travaux sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Ils pourront être ponctuellement percés d'ouvertures.

Les clôtures végétales sont interdites.

d) Portails

Les portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures doivent s'harmoniser avec celles-ci. Ils pourront être pleins ou ajourés, de couleur bois.

Les portails forgés seront conservés et restaurés.

e) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique d'intégration qui tient compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les climatisations comprenant des éléments techniques à l'extérieur de la construction seront interdites.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, les linteaux devront être insérés à l'intérieur du bâti et non en façade.

f) Stockage des ordures ménagères

Les nouvelles opérations d'aménagement et les nouvelles constructions comprendront une aire ou local aménagé pour recevoir le stockage temporaire des poubelles ou containers d'ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'habitation individuelle.

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des constructions liées au tri sélectif des déchets, dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

g) Abris de jardin

Les abris de jardins en métal sont interdits. Ils seront de la même teinte que celle utilisée dans la construction ou se rapprochant du bois. La couleur du toit doit être identique à celui de la construction principale.

h) Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être enfouis ou intégrés dans le bâti.

i) Systèmes d'énergie renouvelable

Capteurs solaires

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur.

Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

Pompes à chaleur

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

Eoliennes

Les éoliennes sont autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et ne créent pas de nuisances sonores et visuelles (intégration paysagère).

ARTICLE - UA 12 - STATIONNEMENT.

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°17

2. Règles

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :

a) pour les constructions à usage d'habitation :

Pour l'ensemble des logements exceptés les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'état

1 place par 60 m² de surface de plancher de construction, avec au minimum une place par logement et dans la limite de 3 places maximum par logement.

Logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État :

Construction neuve : une place maximum par logement.

Réhabilitation, transformation ou amélioration : 1 place par 60 m² de surface de plancher de construction.

b) Constructions à usage d'activités, d'équipements, recevant du public et bureaux :

1 place de stationnement par 60m² de surface de plancher de la construction.

c) Autres

Mutualisation des places de stationnement

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Ainsi, les normes définies isolément par type de constructions pourront être réduites si les places de stationnement du parc commun correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureaux d'entreprise, commerces, logements...), sur production d'un mémoire justificatif.

Extensions de construction

Pour les extensions de moins de 60m² de surface de plancher, aucune place de stationnement additionnelle n'est exigée. Pour les extensions de construction de plus de 60m² de surface de plancher, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Stationnement des deux-roues et poussettes

Les prescriptions ci-dessous ne valent que pour les opérations d'aménagement et de constructions nouvelles ; elles sont indicatives pour les opérations de réhabilitation y compris avec changement de destination et création de surface de plancher.

Les locaux destinés au stationnement des vélos et des poussettes doivent être distincts.

Les emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Enfin, ils seront équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivols individuels.

Les stationnements vélo respecteront les normes minimales fixées ci-après par le PDU arrêté de Caen la mer :

Normes minimales	Habitat	Bureaux, activités	Equipements publics ou d'intérêt collectif
	<p>Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute :</p> <p>+1,5 m² / logement de type chambre, studio, F1 ou F2</p> <p>+3 m² / logement de type F3 ou F4</p> <p>+4,5 m² / logement de type F5 ou plus</p>	<p>Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute :</p> <p>+1,5 m² pour 80 m² de SHON</p>	<p>Une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs ...</p>

Suppression

Les suppressions de places ne doivent pas engendrer de report de stationnement sur l'espace public.

ARTICLE - UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte à l'harmonie des paysages et de façon à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Il est imposé 1 arbre par 100m² de terrain libre avec une distance minimale de 3 mètres par rapport à la construction la plus proche.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes ou constituées d'essences locales.

Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les aires de stationnement et de stockage

Pour les espaces aménagés en parkings, il doit être planté au moins un arbre ou arbuste pour 4 places créées. Dans la mesure du possible, les parkings doivent être végétalisés.

Espaces boisés classés

Les unités foncières indiquées aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article - UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article - UA 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article - UA 16 – Infrastructures et communications électroniques

Non réglementé

ZONE UB

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UB recouvre les zones de développement contemporain composées essentiellement d'habitat de faible densité (maisons individuelles).

Dans le présent règlement la fonction habitat sera privilégiée mais des activités et services non nuisibles à l'environnement urbain ainsi que des équipements publics seront autorisés.

Les typologies de logements seront plus diversifiées, notamment par la création d'habitat intermédiaire, de logements plus petits, de logements sociaux, afin de répondre aux enjeux du PLH en cours et au parcours résidentiel.

Une densification sera recherchée notamment par des règles nouvelles sur l'implantation du bâti, sur l'emprise au sol.

Enfin l'environnement sera au cœur des nouvelles opérations d'aménagement, avec l'intégration des énergies renouvelables dans les constructions, la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales, le paysagement des lisières avec l'espace agricole, etc. Une qualité architecturale sera également recherchée afin de préserver le caractère rural et identitaire du village.

Secteur UBe

Il correspond aux différents équipements de la commune, notamment la mairie, la salle multifonctions et le citystade.

Secteur UBa

Ce sous-secteur a été créé dans la zone UB, au niveau du hameau des Buissons, au sud de l'église et du cimetière. Bien que l'architecture et les matériaux utilisés soient identiques dans les deux cœurs de village, ce sous-secteur présente des particularités de par sa localisation (à proximité de l'église classée monument historique, en frange des terres agricoles) et par les caractéristiques des bâtiments environnants (toiture à deux pentes en tuiles de terre cuite, nombreux murs en pierre, hauteurs maximales correspondant au R+1+combles, etc.). Afin de préserver l'ambiance du lieu et son identité rurale, des règles spécifiques seront imposées quant aux hauteurs de bâti, aux clôtures, aux portails, à l'emprise au sol et aux toitures.

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique. »

ARTICLE - UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Dans la zone UB

- Les constructions à usage d'entrepôt, d'industrie ou d'hôtellerie,
- Les constructions à usage d'artisanat, de bureaux, de services, de commerce, d'équipement à l'exception de celles visées à l'article UB 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les dépôts de toute nature
- Les exhaussements et affouillements des sols, sauf ceux visés à l'article UB 2
- Les habitations légères de loisirs et les parcs de loisirs.
- Les garages en sous-sol
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration, à enregistrement ou présentant des nuisances de toutes natures susceptibles d'engendrer notamment des gênes sonore et olfactive, des risques d'insalubrité pour le voisinage etc.

Dans le secteur UBe :

- toutes les constructions et utilisations du sol sauf celles visées à l'article UBe 2.

ARTICLE - UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UB :

- Les constructions et extensions de bâtiments à destination d'artisanat, de bureaux, de services, de commerces, d'équipements, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage. Leur fonctionnement lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement.
- Le changement de destination est autorisé sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec l'habitat
- L'aménagement de cette zone est autorisé sous réserve d'être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 pour le secteur du pôle loisirs
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone.
- Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent atteinte au caractère général de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non soumises à autorisation, à déclaration, à enregistrement ou présentant pas de nuisances de toutes natures susceptibles d'engendrer notamment des gênes sonore et olfactive, des risques d'insalubrité pour le voisinage etc.

Dans le secteur UBe :

- les équipements publics,
- les extensions et aménagements liés à ces équipements publics,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone.
- Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent atteinte au caractère général de la zone.

ARTICLE - UB 3 - ACCES ET VOIRIE.

Voir disposition générale n°9

ARTICLE - UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Voir disposition générale n°10

ARTICLE - UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non règlementé.

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

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°11

2. Règles

Dans la zone UB, les constructions peuvent :

- être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue
- s'aligner de fait avec les constructions existantes, même non mitoyennes
- avoir un retrait minimum de 4m

Saillies

Lorsque l'implantation est à l'alignement, des éléments architecturaux et des balcons et loggias peuvent être admis en saillie par rapport au front continu ou à l'alignement sans pouvoir excéder 0,80 m à partir d'une hauteur de 3,50m.

Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent comporter aucune saillie par rapport à l'alignement.

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

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°12

2. Règles

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes (d'une hauteur maximale de 3,50m) pourront être implantés en limite de propriété. Si présence d'une clôture végétale ou maçonnée en limite séparative, un retrait minimum d'un mètre est obligatoire.

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

Non règlementé.

ARTICLE - UB 9 - EMPRISE AU SOL.

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°14

2. Règles

Le coefficient maximum d'emprise au sol (tel que définie en DG14), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est de 60% maximum.

Dans le secteur UBa :

Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG14), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est de 50% maximum.

ARTICLE - UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°15

2. Règles

La hauteur, calculée conformément à l'article DG 15, ne peut dépasser 12m.

Les bâtiments annexes isolés ne dépasseront pas une hauteur de 3,50m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur UBa :

La hauteur, calculée conformément à l'article DG 15, ne peut dépasser 9 m.

ARTICLE - UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Principes généraux

Voir disposition générale n°16

Dans le secteur UBa :

Les constructions d'habitat individuel et leurs annexes devront tenir compte des caractéristiques du bâti traditionnel local en privilégiant les volumes sobres issus d'un plan rectangulaire et en évitant la multiplication des décrochements.

Toute construction, dont l'aspect général ou dont les détails s'inspirent d'un style architectural traditionnel étranger à la région, est interdite (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, etc.).

2. Prescriptions architecturales

a) Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les enduits sont de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments sont peints. Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions.

Toutes les constructions devront être réalisées en matériaux définitifs et se rapprochant le plus possible des matériaux traditionnellement utilisés dans la région de la plaine de Caen. La teinte de référence est la « pierre de Caen » dans ses diverses nuances. Toute autre couleur et le blanc sont interdits.

Les structures en bois sont admises.

Dans le secteur UBa :

Sont interdits :

- les imitations de matériaux,
- les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage,
- les couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes sur de grandes surfaces,
- les finitions d'aspect brut de projection ou plastifié sont interdites.

b) Toitures

Sont acceptées pour les constructions principales :

- Les toitures à deux pentes : la pente doit être comprise entre 40° et 60°
- Les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées,

Les pentes des toitures des constructions à édifier ou à modifier doivent s'inscrire dans les formes qui ont généré le caractère de l'homogénéité des toitures existantes et prendre en compte les toitures voisines.

Le long des voies publiques présentant une continuité de lignes de toitures, les toits des constructions nouvelles sont réalisés de manière à ne pas rompre cette continuité.

Les superstructures techniques, les gaines de ventilation et d'évacuation de fumée doivent être regroupées et intégrées à l'intérieur du bâtiment.

Les verrières sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante à la construction principale.

Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume est autorisé. Les matériaux et la teinte sont choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction. Les toits auront un débord de 20 cm minimum. Dans le cas des toits à mansarde le zinc est autorisé.

Dans le secteur UBa :

Seules, sont acceptées pour les constructions principales, les toitures :

- à deux pentes symétriques : la pente doit être comprise entre 40° et 60°,
- à une pente entre 40° et 60°,
- mates de ton tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.

Les volumes des toitures doivent rester simples.

Sont interdites :

- les constructions avec « faux pigeonniers » ou « fausse tour »,
- les couvertures mouchetées ou flammées,
- les imitations de matériaux.

c) Clôtures

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Les clôtures doivent être constituées de haies et/ou maçonneries et/ou en bois. Des parties maçonneries en matériaux traditionnels sont autorisées pour les piliers des portails. Elles devront être en harmonie avec les bâtiments. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Dans le cas d'une clôture maçonnée, celle-ci devra avoir une teinte se rapprochant de celle de la pierre de Caen.

Les grillages sont autorisés sous condition qu'ils soient doublés d'une haie.

Les hauteurs de clôture sont limitées à 2 mètres par rapport au niveau du sol naturel et à 1.2 mètre en bordure des voies sauf si les clôtures voisines existantes sont plus hautes et ce dans un souci d'harmonisation. Les poteaux et grillages ne pourront dépasser 2m

Les murs en pierre apparente seront conservés et restaurés, de même que les clôtures forgées. La hauteur maximale après travaux sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Ils pourront être ponctuellement percés d'ouvertures.

Dans le secteur UBa :

Seules sont acceptées les clôtures constituées :

- d'un mur doublé d'une haie côté privatif :
 - le mur ne dépassera pas une hauteur de 1.2 m (Hm). De type mur de pierre ou mur maçonné enduit, son aspect se rapprochera des vieux enduits traditionnels dans les tons de la pierre de Caen.
 - la haie ne dépassera pas une hauteur de 1.80 m (Hh).
- de haies d'une hauteur n'excédant pas 1.80 m. Elles pourront éventuellement être doublées-d'un grillage de couleur sombre, ne dépassant pas la haie, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.

Les haies devront être libres, c'est-à-dire que les arbustes devront être distancés, entre eux et par rapport à la limite parcellaire, de manière à ce qu'ils puissent, exprimer, à la taille adulte attendue, leur port naturel sans empiéter sur l'espace public ou les parcelles voisines. Elles devront être composées d'une alternance d'essences variées et locales.

Ne sont pas autorisées :

- les haies taillées de manière géométrique,
- les haies monospécifiques (thuyas, cyprès, laurier, conifères, etc.)

d) Portails

Les portails pourront être pleins ou ajourés, en bois ou constitués par des grilles métalliques à barreaux verticaux.

Les portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures doivent s'harmoniser avec celles-ci.

Les portails forgés seront conservés et restaurés.

Dans le secteur UBa :

La hauteur du portail (Hp) n'excèdera pas une hauteur de 1.40 m.

Pour une meilleure intégration du portail au sein de la clôture, dans le cas d'un mur doublé d'une haie, la hauteur du mur (Hmp) pourra, sur une distance (Lmp) de 0.90 m maximum de part et d'autre du portail, correspondre à la hauteur du portail (Hp).

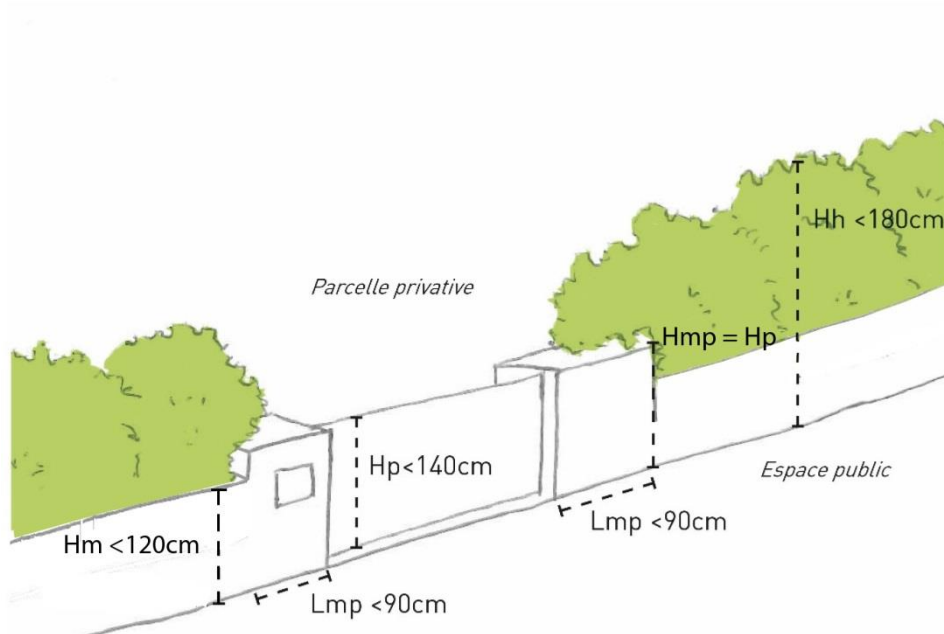


Schéma de principe d'intégration du portail et de composition du mur bahut doublé d'une haie

- H_p : hauteur maximale du portail,
- H_{mp} : hauteur maximale du mur de part et d'autre du portail,
- L_{mp} : de part et d'autre du portail, longueur maximale du mur d'une hauteur équivalente à celle du portail dans une limite de 140 cm,
- H_m : hauteur maximale du mur.

e) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique d'intégration qui tient compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, les linteaux doivent être insérés à l'intérieur du bâti et non en façade.

Les climatisations comprenant des éléments techniques à l'extérieur de la construction seront situées à l'arrière de la construction (cachées depuis la voie)

f) Stockage des ordures ménagères

Les nouvelles opérations d'aménagement et les nouvelles constructions comprendront une aire ou local aménagé pour recevoir le stockage temporaire des poubelles ou containers d'ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'habitation individuelle.

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des constructions liées au tri sélectif des déchets, dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

g) Abris de jardin

Les abris de jardins en métal sont interdits. Ils seront de la même teinte que celle utilisée dans la construction ou se rapprochant du bois. La couleur du toit doit être identique à celui de la construction principale.

h) Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être enfouis ou intégrés dans le bâti.

i) Systèmes d'énergie renouvelable

Capteurs solaires

Les capteurs sont proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils sont intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils doivent être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur.

Pompes à chaleur

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

Eoliennes

Les éoliennes sont autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et ne créent pas de nuisances sonores et visuelles (intégration paysagère).

ARTICLE - UB 12 - STATIONNEMENT.

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°17

2. Règles

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :

a) pour les constructions à usage d'habitation

Pour l'ensemble des logements exceptés les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'état

1 place par 60 m² de surface de plancher de construction, avec au minimum une place par logement et dans la limite de 3 places maximum par logement.

Logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État :

Construction neuve : une place maximum par logement.

Réhabilitation, transformation ou amélioration : 1 place par 60 m² de surface de plancher de construction.

b) Constructions à usage d'activités, d'équipements, recevant du public et bureaux :

1 place de stationnement par 60m² de surface de plancher de la construction.

c) *Autres*

Mutualisation des places de stationnement

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Ainsi, les normes définies isolément par type de constructions pourront être réduites si les places de stationnement du parc commun correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureaux d'entreprise, commerces, logements...), sur production d'un mémoire justificatif.

Extensions de construction

Pour les extensions de moins de 60m² de surface de plancher, aucune place de stationnement additionnelle n'est exigée. Pour les extensions de construction de plus de 60m² de surface de plancher, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Stationnement des deux-roues et poussettes

Les prescriptions ci-dessous ne valent que pour les opérations d'aménagement et de constructions nouvelles ; elles sont indicatives pour les opérations de réhabilitation y compris avec changement de destination et création de surface de plancher.

Les locaux destinés au stationnement des vélos et des poussettes doivent être distincts.

Les emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Enfin, ils seront équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivols individuels.

Les stationnements vélo respecteront les normes minimales fixées ci-après par le PDU arrêté de Caen la mer :

Normes minimales	Habitat	Bureaux, activités	Equipements publics ou d'intérêt collectif
	Surface minimale de 3m ² , à laquelle s'ajoute : +1,5 m ² / logement de type chambre, studio, F1 ou F2 +3 m ² / logement de type F3 ou F4 +4,5 m ² / logement de type F5 ou plus	Surface minimale de 3m ² , à laquelle s'ajoute : +1,5 m ² pour 80 m ² de SHON	Une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs ...

Suppression

Les suppressions de places ne doivent pas engendrer de report de stationnement sur l'espace public.

ARTICLE - UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte à l'harmonie des paysages et de façon à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Il est imposé 1 arbre par 100m² de terrain libre avec une distance minimale de 3 mètres par rapport à la construction la plus proche.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes ou constituées d'essences locales.

Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, châtaigniers, houx ...) sauf lorsque la parcelle jouxte un corps de ferme.

Les aires de stationnement et de stockage

Pour les espaces aménagés en parkings, il doit être planté au moins un arbre ou arbuste pour 4 places créées. Dans la mesure du possible, les parkings doivent être végétalisés. Au moins 20% des places de stationnement devront être en revêtement perméable.

Espaces boisés classés

Les unités foncières indiquées aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article - UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article - UB 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article - UB 16 – Infrastructures et communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UZ

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UZ, à vocation économique, recouvre le secteur de la coopérative linière. »

ARTICLE - UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article UZ 2 suivant.

ARTICLE - UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, liés à des activités de commercialisation et de transformation de productions agricoles primaires.
- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou installations admises dans la zone.

ARTICLE - UZ 3 - ACCES ET VOIRIE.

Voir disposition générale n°9

ARTICLE - UZ 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX.

Voir disposition générale n°10

ARTICLE - UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non règlementé.

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

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°11

2. Règles

Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 15m de l'alignement en bordure de la RD 220
- 6 m de l'alignement des voies et chemins communaux

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

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°12

2. Règles

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points (L=H).

Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres (excepté l'aménagement de constructions existantes dans leur volume).

Cette distance est portée à 10 mètres pour les constructions abritant des installations classées.

L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants.

Les bâtiments annexes (d'une hauteur maximale de 3,50m) peuvent être implantés en limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE - UZ 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE - UZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementé.

ARTICLE - UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Non réglementé.

ARTICLE - UZ 12 - STATIONNEMENT.

Non réglementé.

ARTICLE - UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Non réglementé.

Article - UZ 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article – UZ 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article - UZ 16 – Infrastructures et communications électroniques

Non réglementé.

LES ZONES A URBANISER

Zone 1AU

Extrait du rapport de présentation :

« Les zones à urbaniser sont les secteurs à caractère agricole de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme).

À l'intérieur d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, les constructions y sont autorisées :

- soit dès lors qu'existent les réseaux nécessaires
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en compatibilité et dans le respect des dispositions spécifiques aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement.

Les zones à urbaniser du PLU projetées n'ont pas les réseaux suffisants permettant leur ouverture immédiate à l'urbanisation.

➤ **La zone 1AU**

Un premier secteur est localisé sur la zone d'extension du cimetière, le deuxième au niveau du chemin de la Cambrette. Les deux font l'objet d'une OAP.

Seront recherchés :

- une mixité urbaine (habitat, activités artisanales, commerciales, de services non nuisibles à l'environnement urbain, équipements)
- une mixité des typologies (maisons individuelles, habitat intermédiaire) définie par le PLH en cours
- une densité minimale et une gamme des logements définies par le PLH en cours
- une insertion urbaine et paysagère de qualité. »

ARTICLE – 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, d'industrie ou d'hôtellerie,
- Les constructions à usage d'artisanat, de bureaux, de services, de commerces, d'équipements à l'exception de celles visées à l'article 1AU 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les dépôts de toute nature
- Les exhaussements et affouillements des sols, sauf ceux visés à l'article 1AU 2
- les habitations légères de loisirs et les parcs de loisirs.
- les garages en sous-sol
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration, à enregistrement ou présentant des nuisances de toutes natures susceptibles d'engendrer notamment des gênes sonore et olfactive, des risques d'insalubrité pour le voisinage etc.

ARTICLE - 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cadre des OAP sont admises sous conditions :

- Les lotissements et opérations d'ensemble sous réserve que :
 - o L'occupation du sol s'intègre dans un schéma préalable conforme aux OAP afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants.
 - o Le constructeur ou le lotisseur prene à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone, sans préjudice des participations éventuellement exigibles.
 - o L'opération porte sur une tranche cohérente et fonctionnelle, au regard des équipements du secteur concerné ou sur l'ensemble de la partie restante à urbaniser.
 - o L'opération porte sur un ensemble minimal de 6 lots privatifs à bâtir, ou que l'opération représente la surface restant disponible dans le secteur considéré.
 - o Peuvent être autorisés les opérations de constructions à usage d'habitations et les activités d'accompagnement qui y sont liées ainsi que les équipements publics ou privés.
- Les constructions et extensions de bâtiments à destination d'artisanat, de bureaux, de services, de commerces, d'équipements, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage. Leur fonctionnement lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement.
- Le changement de destination est autorisé sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec l'habitat
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone.
- Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent atteinte au caractère général de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non soumises à autorisation, à déclaration, à enregistrement ou présentant pas de nuisances de toutes natures susceptibles d'engendrer notamment des gênes sonore et olfactive, des risques d'insalubrité pour le voisinage etc.

ARTICLE - 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE.

Voir disposition générale n°9

ARTICLE - 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Voir disposition générale n°10

ARTICLE - 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non règlementé.

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

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°11

2. Règles

Dans la zone 1AU, les constructions peuvent :

- être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue
- s'aligner de fait avec les constructions existantes, même non mitoyennes
- avoir un retrait minimum de 4m

Pour les terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, le présent article ne s'applique que pour la limite publique permettant l'accès au terrain. Pour les autres limites, l'article 7 s'applique.

Saillies

Lorsque l'implantation est à l'alignement, des éléments architecturaux et des balcons et loggias peuvent être admis en saillie par rapport au front continu ou à l'alignement sans pouvoir excéder 0,80 m à partir d'une hauteur de 3,50m.

Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent comporter aucune saillie par rapport à l'alignement.

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

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°12

2. Règles

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes (d'une hauteur maximale de 3,50m) pourront être implantés en limite de propriété. Si présence d'une clôture végétale ou maçonnée en limite séparative, un retrait minimum d'un mètre est obligatoire.

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

Non règlementé

ARTICLE - 1AU 9 - EMPRISE AU SOL.

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°14

2. Règles

Le coefficient maximum d'emprise au sol (tel que définie en DG14), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est de maximum à 60 %

ARTICLE - 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°15

2. Règles

La hauteur, calculée conformément à l'article DG 15, ne peut dépasser 12m.

Les bâtiments annexes isolés ne dépasseront pas une hauteur de 3,50m au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE - 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Principes généraux

Voir disposition générale n°16

2. Prescriptions architecturales

a) Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les enduits sont de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments sont peints. Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions.

Toutes les constructions devront être réalisées en matériaux définitifs et se rapprochant le plus possible des matériaux traditionnellement utilisés dans la région de la plaine de Caen. La teinte de référence est la « pierre de Caen » dans ses diverses nuances. Toute autre couleur et le blanc sont interdits.

Les structures de teinte bois sont admises.

b) Toitures

Sont acceptées pour les constructions principales:

- Les toitures à deux pentes : la pente doit être comprise entre 40° et 60°
- Les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées,

Les pentes des toitures des constructions à édifier ou à modifier doivent s'inscrire dans les formes qui ont généré le caractère de l'homogénéité des toitures existantes et prendre en compte les toitures voisines.

Le long des voies publiques présentant une continuité de lignes de toitures, les toits des constructions nouvelles sont réalisés de manière à ne pas rompre cette continuité.

Les climatisations comprenant des éléments techniques à l'extérieur de la construction seront situées à l'arrière de la construction (cachées depuis la voie).

Les verrières sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante à la construction principale.

Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume est autorisé. Les matériaux et la teinte sont choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction. Les toits auront un débord de 20 cm minimum. Dans le cas des toits à mansarde le zinc est autorisé.

c) Clôtures

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Les propriétés doivent être obligatoirement closes en limite d'emprise publique, exception faite des portails qui pourront s'implanter en retrait.

Les clôtures doivent être constituées de haies et/ou maçonneries et/ou en bois. Des parties maçonneries en matériaux traditionnels sont autorisées pour les piliers des portails. Elles devront être en harmonie avec les bâtiments. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Dans le cas d'une clôture maçonnée, celle-ci devra avoir une teinte se rapprochant de celle de la pierre de Caen.

Lorsque les haies sont doublées de grillages, ceux-ci ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les hauteurs de clôture sont limitées à 2 mètres par rapport au niveau du sol naturel et à 1 mètre en bordure des voies sauf si les clôtures voisines existantes sont plus hautes et ce dans un souci d'harmonisation. Les poteaux et grillages ne pourront dépasser 2m.

Les murs en pierre apparente seront conservés et restaurés, de même que les clôtures forgées. La hauteur maximale après travaux sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Ils pourront être ponctuellement percés d'ouvertures.

d) Portails

Les portails pourront être pleins ou ajourés, en bois ou constitués par des grilles métalliques à barreaux verticaux.

Les portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures doivent s'harmoniser avec celles-ci.

Les portails forgés seront conservés et restaurés.

e) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique d'intégration qui tient compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, les linteaux doivent être insérés à l'intérieur du bâti et non en façade.

Les climatisations comprenant des éléments techniques à l'extérieur de la construction seront situées à l'arrière de la construction (cachées depuis la voie d'accès)

f) Stockage des ordures ménagères

Les nouvelles opérations d'aménagement et les nouvelles constructions comprendront une aire ou local aménagé pour recevoir le stockage temporaire des poubelles ou containers d'ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'habitation individuelle.

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des constructions liées au tri sélectif des déchets, dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

g) Abris de jardin

Les abris de jardins en métal sont interdits. Ils seront de la même teinte que celle utilisée dans la construction ou se rapprochant du bois. La couleur du toit doit être identique à celui de la construction principale.

h) Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être enfouis ou intégrés dans le bâti.

i) Systèmes d'énergie renouvelable

Capteurs solaires

Les capteurs sont proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils sont intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils doivent être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur.

Pompes à chaleur

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

Eoliennes

Les éoliennes sont autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et ne créent pas de nuisances sonores et visuelles (intégration paysagère).

ARTICLE - 1AU 12 - STATIONNEMENT.

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°17

2. Règles

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :

a) pour les constructions à usage d'habitation

Pour l'ensemble des logements exceptés les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'état

1 place par 60 m² de surface de plancher de construction, avec au minimum une place par logement et dans la limite de 3 places maximum par logement.

Logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État :

Construction neuve : une place maximum par logement.

Réhabilitation, transformation ou amélioration : 1 place par 60 m² de surface de plancher de construction.

b) Constructions à usage d'activités, d'équipements, recevant du public et bureaux :

1 place de stationnement par 60m² de surface de plancher de la construction.

c) Autres

Mutualisation des places de stationnement

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Ainsi, les normes définies isolément par type de constructions pourront être réduites si les places de stationnement du parc commun correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureaux d'entreprise, commerces, logements...), sur production d'un mémoire justificatif.

Extensions de construction

Pour les extensions de moins de 60m² de surface de plancher, aucune place de stationnement additionnelle n'est exigée. Pour les extensions de construction de plus de 60m² de surface de plancher, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Stationnement des deux-roues et poussettes

Les prescriptions ci-dessous ne valent que pour les opérations d'aménagement et de constructions nouvelles ; elles sont indicatives pour les opérations de réhabilitation y compris avec changement de destination et création de surface de plancher.

Les locaux destinés au stationnement des vélos et des poussettes doivent être distincts.

Les emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Enfin, ils seront équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivols individuels.

Les stationnements vélo respecteront les normes minimales fixées ci-après par le PDU arrêté de Caen la mer :

Normes minimales	Habitat	Bureaux, activités	Equipements publics ou d'intérêt collectif
	<p>Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute:</p> <p>+1,5 m² / logement de type chambre, studio, F1 ou F2</p> <p>+3 m² / logement de type F3 ou F4</p> <p>+4,5 m² / logement de type F5 ou plus</p>	<p>Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute:</p> <p>+1,5 m² pour 80 m² de SHON</p>	<p>Une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs...</p>

Suppression

Les suppressions de places ne doivent pas engendrer de report de stationnement sur l'espace public.

ARTICLE - 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte à l'harmonie des paysages et de façon à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Il est imposé 1 arbre par 100m² de terrain libre avec une distance minimale de 3 mètres par rapport à la construction la plus proche.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes ou constituées d'essences locales choisies.

Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, châtaigniers, houx) sauf lorsque la parcelle jouxte un corps de ferme.

Les aires de stationnement et de stockage

Pour les espaces aménagés en parkings, il doit être planté au moins un arbre ou arbuste pour 4 places créées. Dans la mesure du possible, les parkings doivent être végétalisés. Au moins 20% des places de stationnement devront être en revêtement perméable.

Espaces boisés classés

Les unités foncières indiquées aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article - 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article - 1AU 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article - 1AU 16 – Infrastructures et communications électroniques

Non réglementé.

ZONE 1AU_E

Extrait du rapport de présentation :

« Les zones à urbaniser sont les secteurs à caractère agricole de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme).

À l'intérieur d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, les constructions y sont autorisées :

- soit dès lors qu'existent les réseaux nécessaires
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en compatibilité et dans le respect des dispositions spécifiques aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement.

Les zones à urbaniser du PLU projetées n'ont pas les réseaux suffisants permettant leur ouverture immédiate à l'urbanisation.

➤ La zone 1AU_E

Cette zone correspond au nouveau pôle de loisirs situé sur la partie nord de la rue des Buissons.

Dédiée aux équipements sportifs (terrain de football, court de tennis, etc.), de loisirs (labyrinthe, parc) ainsi qu'à leurs structures dépendantes (parking, vestiaires, etc.), la zone sera très fortement paysagée et perméable aux eaux de pluie. Elle gardera un caractère naturel et assurera la transition entre l'espace urbain et l'espace agricole. »

ARTICLE - 1AU_E 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation excepté celles mentionnées à l'article 1AUE 2
- Les constructions à usage d'entrepôt, d'industrie, d'artisanat, de bureaux, de commerce ou d'hôtellerie,
- Les terrains de camping et de caravaning. Les terrains de caravanes d'habitation.
- Les dépôts de toute nature
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les exhaussements et affouillements des sols, sauf ceux visés à l'article 1AUE 2
- les habitations légères de loisirs et les parcs de loisirs.

ARTICLE - 1AU_E 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance ou au fonctionnement des équipements et des installations.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone.
- Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent atteinte au caractère général de la zone.

ARTICLE - 1AU_E 3 - ACCES ET VOIRIE.

Voir disposition générale n°9

ARTICLE - 1AU_E 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Voir disposition générale n°10

ARTICLE - 1AU_E 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non règlementé.

ARTICLE - 1AU_E 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°11

2. Règles

Dans la zone 1AU_E, les constructions peuvent s'implanter dans une bande comprises entre 20m et 80m depuis l'alignement par rapport à la rue des Buissons.

Sont interdites les implantations en alignement avec les voies et emprises publiques.

ARTICLE - 1AU_E 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°12

2. Règles

Toutes les constructions peuvent être implantées :

- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutes les constructions devront être implantées à une distance égale ou supérieure à 20m par rapport à la limite séparative de fond de parcelle.

ARTICLE - 1AU_E 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non règlementée

ARTICLE - 1AU_E 9 - EMPRISE AU SOL.

Non règlementée

ARTICLE - 1AU_E 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°15

2. Règles

La hauteur, calculée conformément à l'article DG15, ne peut dépasser 6 m.

Les bâtiments annexes isolés ne dépasseront pas une hauteur de 3,50m au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE - 1AU_E 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Principes généraux

Voir disposition générale n°16

2. Prescriptions architecturale

a) Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Toutes les constructions devront être réalisées en matériaux définitifs et se rapprochant le plus possible des matériaux traditionnellement utilisés dans la région de la plaine de Caen. La teinte de référence est la « pierre de Caen » dans ses diverses nuances. Toute autre couleur et le blanc sont interdits.

Les structures de teinte bois sont admises.

b) Toitures

Sont acceptées pour les constructions principales:

- Les toitures à deux pentes : la pente doit être comprise entre 40° et 60°
- Les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées,

Les pentes des toitures des constructions à édifier ou à modifier doivent s'inscrire dans les formes qui ont généré le caractère de l'homogénéité des toitures existantes et prendre en compte les toitures voisines.

Les superstructures techniques, les gaines de ventilation et d'évacuation de fumée doivent être regroupées et intégrées à l'intérieur du bâtiment.

Les verrières sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante à la construction principale.

Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume est autorisé. Les matériaux et la teinte sont choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction. Les toits auront un débord de 20 cm minimum. Dans le cas des toits à mansarde le zinc est autorisé.

c) Clôtures

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Les hauteurs de clôture ne doivent pas excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol naturel, sauf si les clôtures voisines existantes sont plus hautes et ce dans un souci d'harmonisation.

Les clôtures maçonnées ou en bois sont interdites.

d) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique d'intégration qui tient compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, les linteaux doivent être insérés à l'intérieur du bâti et non en façade.

Les climatisations comprenant des éléments techniques à l'extérieur de la construction seront situées à l'arrière de la construction (cachées depuis la voie d'accès)

e) Stockage des ordures ménagères

Les nouvelles opérations d'aménagement et les nouvelles constructions comprendront une aire aménagée pour recevoir le stockage temporaire des poubelles ou containers d'ordures ménagères. Elle sera facilement accessible depuis la voie publique.

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des constructions liées au tri sélectif des déchets, dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

f) Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être enfouis ou intégrés dans le bâti.

g) Systèmes d'énergie renouvelable

Capteurs solaires

Les capteurs sont proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils sont intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils doivent être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur.

Pompes à chaleur

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

Eoliennes

Les éoliennes sont autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et ne créent pas de nuisances sonores et visuelles (intégration paysagère).

ARTICLE - 1AU_E 12 - STATIONNEMENT.

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°17

2. Règles

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :

1- pour les constructions à usage d'équipements recevant du public :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.

Stationnement des deux-roues

Les prescriptions ci-dessous ne valent que pour les opérations d'aménagement et de constructions nouvelles ; elles sont indicatives pour les opérations de réhabilitation y compris avec changement de destination et création de surface de plancher.

Les emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Enfin, ils seront équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivols individuels.

Les stationnements vélo respecteront les normes minimales fixées ci-après par le PDU de Caen la mer :

Equipements publics ou d'intérêt collectif

Une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs...

ARTICLE - 1AU_E 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte à l'harmonie des paysages et de façon à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Il est imposé 1 arbre par 100m² de terrain libre avec une distance minimale de 3 mètres par rapport à la construction la plus proche.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes ou constituées d'essences locales.

Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les aires de stationnement et de stockage

Pour les espaces aménagés en parkings, il doit être planté au moins un arbre pour 4 places créées. Au moins 20 % des places de stationnement des parkings groupés doivent être constituées d'un revêtement perméable.

Espaces boisés classés

Les unités foncières indiquées aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article - 1AU_E 14 - Coefficient d'occupation du sol

Un Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à 0,2.

Article - 1AU_E 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article - 1AU_g 16 – Infrastructures et communications électroniques

Non réglementé

Zone 2AU

ARTICLE – 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Tous les modes d'occupations ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2 sont interdits.

ARTICLE - 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous les conditions suivantes :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou des équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui sont compatibles avec l'urbanisation à venir de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements des sols à conditions qu'ils soient liés :
 - o à des travaux de constructions autorisés,
 - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - o ou à la réalisation d'aménagement de voirie.

La zone 2AU est insuffisamment ou n'est pas équipée, elle est donc destinée au développement de l'urbanisation future et ce, à long terme. Son aménagement ne pourra se réaliser qu'après modification ou révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE - 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE.

Non réglementé

ARTICLE - 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Non réglementé

ARTICLE - 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé

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

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°11

2. Règles

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 1 mètre.

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

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°12

2. Règles d'implantation :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 1 mètre.

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

Non règlementé

ARTICLE - 2AU 9 - EMPRISE AU SOL.

Non règlementé.

ARTICLE - 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

Non règlementé.

ARTICLE - 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Non règlementé.

ARTICLE - 2AU 12 - STATIONNEMENT.

Non règlementé.

ARTICLE - 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Non règlementé.

Article - 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article - 2AU 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article - 2AU 16 – Infrastructures et communications électroniques

Non règlementé.

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

« La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole ainsi qu'à la coopérative linière sont seules autorisées en zone A.

Elle participe au maintien des continuités écologiques et paysagères (trame verte), et permet d'établir une transition et une coupure d'urbanisation avec les communes voisines.

Des périmètres de protection sur des éléments paysagés (mares, arbres) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme en raison de leur intérêt écologique.

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

Des bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme pourront faire l'objet d'un changement de destination. »

ARTICLE - A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage d'industries, de bureaux, d'artisanat, d'entrepôts, de résidence hôtelière.
- Les constructions à usage d'habitat et commercial, sauf celles visées à l'article A 2.
- Les constructions à usage d'entrepôt et de dépôt ne correspondant pas aux usages ou destinations admis en A2
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de toute nature.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article A 2.

Dans les secteurs de débordement de nappe, sont interdits :

- Toute nouvelle construction (sauf bâtiment agricole sans sous-sol)
- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- L'assainissement autonome

Dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 m, sont interdits :

- Les sous-sols
- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

Dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 m, sont interdits :

- Les sous-sols
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

ARTICLE - A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole et forestière d'une surface au moins égale à la surface minimale d'installation (S.M.I.)
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les terrassements et affouillements nécessaires :
 - o aux travaux d'assainissement,
 - o à la protection contre les risques,
 - o à l'activité agricole et forestière.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles, repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'urbanisme, à condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole
- La création de tables d'hôtes ou de gîtes ruraux à condition qu'il s'agisse de bâtiments agricoles repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'urbanisme et qu'il s'agisse d'activités complémentaires de l'activité agricole principale.
- Les installations pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises.
- Les aménagements de voies dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

ARTICLE - A 3 - ACCES ET VOIRIE.

Voir disposition générale n°9

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Voir disposition générale n°10

ARTICLE - A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

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

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°11

2. Règles

Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 35 m depuis l'axe de la RD 79
- 15 m de l'alignement en bordure de la RD 220 et des chemins départementaux
- 6m de l'alignement des autres voies.

L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants.

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

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°12

2. Règles

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points (L=H).

Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres (excepté l'aménagement de constructions existantes dans leur volume).

Cette distance est portée à 10 mètres pour les constructions abritant des installations classées.

L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants.

Afin d'éviter toute nuisance, il est souhaitable qu'en cas de boisement, ce recul soit porté à 12m.

Les bâtiments annexes (d'une hauteur maximale de 3,50m) pourront être implantés en limite de propriété. Si présence d'une clôture végétale ou maçonnée en limite séparative, un retrait minimum d'un mètre est obligatoire.

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

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°13

2. Règles

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter un éloignement au moins égal à celui que fixe la législation des installations classées, applicables à l'installation considérée.

ARTICLE - A 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE - A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°15

Les dispositions suivantes ne concernent que les constructions à destination d'habitation et en cas de changement de destination les bâtiments agricoles identifiés au règlement graphique au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme.

Un terrain est considéré comme pentu dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%.

La dalle du premier niveau (rez-de-chaussée, rez-de-jardin, sous-sol, etc.) doit être complètement située sous la cote du terrain naturel avant travaux. La règle sera appliquée par section de 20m maximum dans le sens de la pente.

2. Règles

La hauteur, calculée conformément à l'article DG15, ne peut dépasser 12m.

Les bâtiments annexes isolés ne dépasseront pas une hauteur de 3,50m au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE - A 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Principes généraux

Voir disposition générale n°16

2. Prescriptions architecturales

Restauration et extension du bâti ancien

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées. En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport "plein/vide", modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types de menuiseries, etc.). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

a) Façades

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions.

Les enduits et peintures extérieurs des murs devront être d'une tonalité s'harmonisant avec le ton de la pierre locale, sauf pour les hangars agricoles. Une unité d'aspect sera recherchée.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ...

b) Toitures

Les pentes des toitures des constructions à édifier ou à modifier doivent s'inscrire dans les formes qui ont généré le caractère de l'homogénéité des toitures existantes et prendre en compte les toitures voisines.

Les toitures terrasses et cintrées sont interdites.

La pente des toitures doit être comprise entre 40° et 60°, sauf pour les hangars agricoles.

Doivent être employés des matériaux qui assurent une continuité dans l'aspect homogène des toitures. Les matériaux de couvertures devront être d'une tonalité s'harmonisant avec le ton de l'ardoise naturelle et de la tuile, sauf pour les hangars agricoles. Une unité d'aspect sera recherchée.

Le long des voies publiques présentant un alignement général des lignes de faîtage, les toits des constructions nouvelles doivent respecter cet alignement.

Les superstructures techniques, les gaines de ventilation et d'évacuation de fumée doivent être regroupées et intégrées à l'intérieur du bâtiment.

c) Clôtures

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Les clôtures doivent être constituées de haies et/ou de bois. Des parties maçonnées en matériaux traditionnels sont autorisées pour les piliers des portails. Elles devront être en harmonie avec les bâtiments, c'est-à-dire avoir une teinte se rapprochant de celle de la pierre de Caen.

Lorsque les haies sont doublées de grillages, ceux-ci ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les hauteurs de clôture ne doivent pas excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol naturel, sauf si les clôtures voisines existantes sont plus hautes et ce dans un souci d'harmonisation. Les poteaux et grillages ne pourront dépasser 2m

d) Portails

Les portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures doivent s'harmoniser avec celles-ci. Ils pourront être pleins ou ajourés, de couleur bois.

e) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique d'intégration qui tient compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les climatisations comprenant des éléments techniques à l'extérieur de la construction seront interdites.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, les linteaux devront être insérés à l'intérieur du bâti et non en façade.

f) Stockage des ordures ménagères

Les nouvelles opérations d'aménagement et les nouvelles constructions comprendront une aire aménagée pour recevoir le stockage temporaire des poubelles ou containers d'ordures ménagères. Elle sera facilement accessible depuis la voie publique.

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des constructions liées au tri sélectif des déchets, dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

g) Abris de jardin

Les abris de jardins en métal sont interdits. Ils seront de la même teinte que celle utilisée dans la construction ou se rapprochant du bois. La couleur du toit doit être identique à celui de la construction principale.

h) Systèmes d'énergie renouvelable

Capteurs solaires

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur.

Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

Pompes à chaleur

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement.

Eoliennes

Les éoliennes sont autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et ne créent pas de nuisances sonores et visuelles (intégration paysagère).

ARTICLE - A 12 - STATIONNEMENT.

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°17

2. Règles

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par 60m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place par logement et dans la limite de 3 places maximum par logement.

ARTICLE – A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte à l'harmonie des paysages et de façon à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Il est imposé 1 arbre par 100m² de terrain libre avec une distance minimale de 3 mètres par rapport à la construction la plus proche.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes ou constituées d'essences locales.

Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les aires de stationnement et de stockage

Pour les espaces aménagés en parkings, il doit être planté au moins un arbre ou arbuste pour 4 places créées. Dans la mesure du possible, les parkings doivent être végétalisés. Au moins 20% des places de stationnement devront être en revêtement perméable.

Espaces boisés classés

Les unités foncières indiquées aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article - A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article - A 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article - A 16 – Infrastructures et communications électroniques

Non réglementé.

ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

« Les zones naturelles et forestières, dites « zone N », sont les 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. Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale.

Dans cette zone des éléments et espaces naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

Secteur Ns

C'est un secteur d'accueil de taille et de capacité limitées qui permet l'extension du bâti existant, dans le respect de la non atteinte et de la préservation des sols naturels et forestiers, de la sauvegarde des sites et paysages. Il est restreint à quelques constructions identifiées dans le règlement graphique. »

ARTICLE - N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article N 2 suivant.

ARTICLE - N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les terrassements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricole.

En secteur Ns

- Les extensions, constructions annexes et aménagements des constructions à usage d'habitation existante (d'une surface de plancher supérieure à 40m²), dès lors qu'elles forment un ensemble homogène avec la construction existante et, sous réserve que la totalité de la construction ait une surface de plancher augmentée de moins de 25% après travaux et par unité foncière.

ARTICLE - N 3 - ACCES ET VOIRIE.

Voir disposition générale n°9

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Voir disposition générale n°10

ARTICLE - N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non règlementé.

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

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°11

2. Règles

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins :

- 20m de l'alignement en bordure des voies départementales,
- 10m de l'alignement en bordure des voies communales,
- 6m de l'alignement en bordure des autres voies.

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

1. Champs d'application

Voir disposition générale n°12

2. Règles

Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres (excepté l'aménagement de constructions existantes dans leur volume).

En cas de boisement en limite séparative, l'implantation ne peut pas se faire à une distance inférieure à 10 mètres.

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

Non règlementé.

ARTICLE - N 9 - EMPRISE AU SOL.

En secteur Ns, l'emprise au sol résultant de l'application des dispositions de l'article N2, ne peut pas être supérieure à 25% par rapport à l'emprise du bâti existant à la date d'approbation du PLU.

En tout état de cause, le coefficient d'emprise au sol par rapport à l'unité foncière ne peut être supérieur à 35%. Si le bâti existant à la date d'approbation du PLU a déjà atteint ce coefficient de 35%, le coefficient d'emprise au sol est porté à 45%.

ARTICLE - N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

En secteur Ns, la hauteur maximale, par rapport au sol naturel, au faîtage ou à l'acrotère est de 7,50 m.

ARTICLE - N 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Non règlementé.

ARTICLE - N 12 - STATIONNEMENT.

Non règlementé.

ARTICLE – N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte à l'harmonie des paysages et de façon à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Il est imposé 1 arbre par 100m² de terrain libre avec une distance minimale de 3 mètres par rapport à la construction la plus proche.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes ou constituées d'essences locales.

Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les aires de stationnement et de stockage

Pour les espaces aménagés en parkings, il doit être planté au moins un arbre pour 4 places créées. Dans la mesure du possible, les parkings doivent être végétalisés. Au moins 20% des places de stationnement devront être en revêtement perméable.

Espaces boisés classés

Les unités foncières indiquées aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article - N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article - N 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article - N 16 – Infrastructures et communications électroniques

Non réglementé.

Annexe 1 du règlement

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Liste des emplacements réservés

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SURFACE
1	Aménagement de voirie	commune	12 m ²
2	Aménagement de voirie	commune	63 m ²
3	Extension du cimetière	commune	525 m ²
4	Aménagement de voirie	commune	17 m ²
5	Création cheminement piéton	commune	685 m ²
6	Création cheminement piéton	commune	1 350 m ²
7	Création cheminement piéton	commune	750 m ²
8	Création cheminement piéton	commune	145 m ²
9	Aménagement intersection	commune	12 m ²
10	Création d'une piste cyclable	Caen la mer	1 800 m ²
11	Création d'un espace public et de stationnement	commune	392 m ²
12	Elargissement de voie	Commune	770 m ²
13	Aménagement intersection	Caen la Mer	40 m ²

Annexe 2 du règlement

CARTE DE LA PROFONDEUR DE LA NAPPE PHREATIQUE EN PERIODE DE TRES HAUTES EAUX



Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

Etat des connaissances : août 2012

Profondeur de l'eau et nature du risque
Débordements de nappe observés

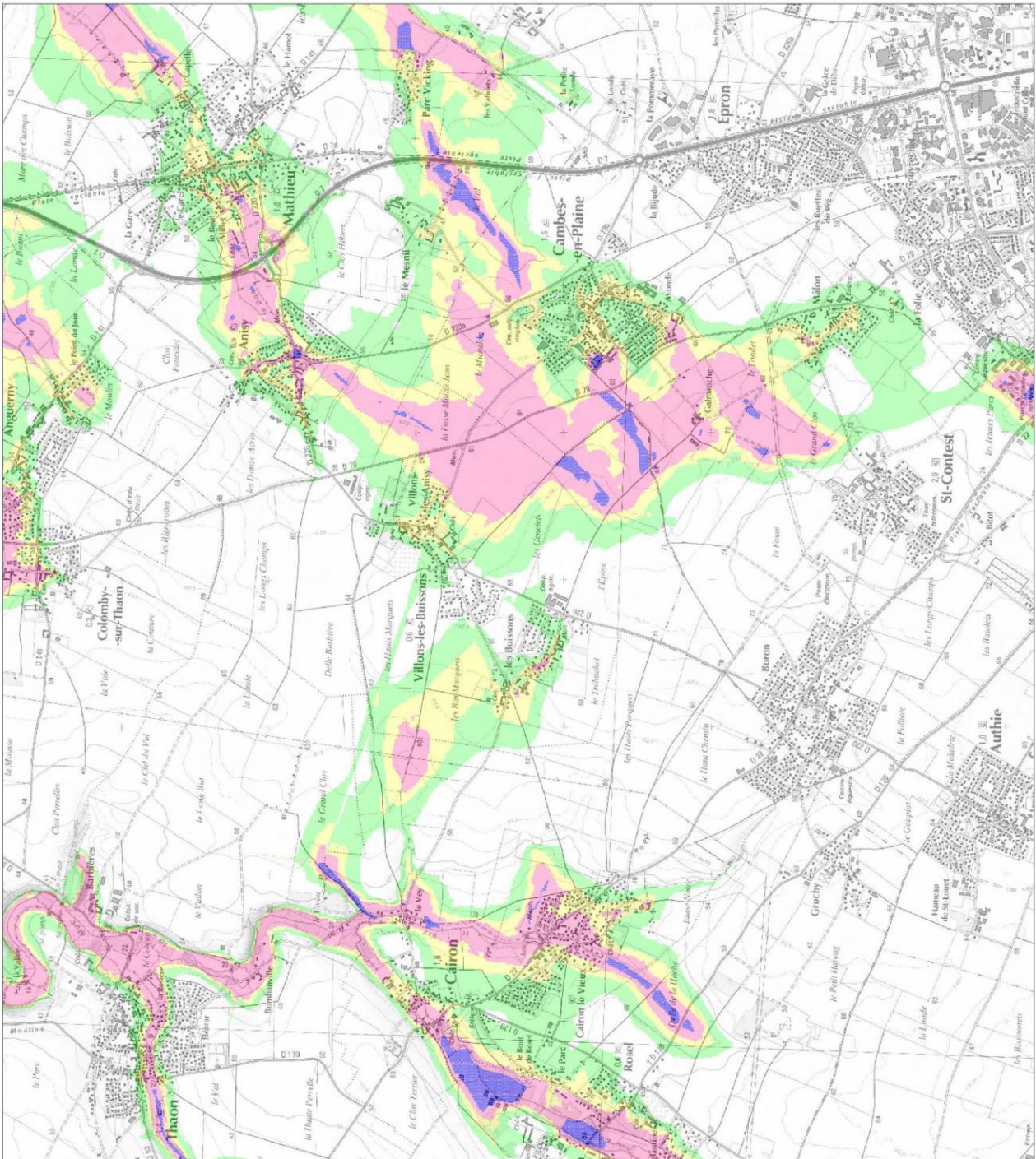
- 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sois
- de 1 m à 2,5 m : risque d'inondation des sous-sois
- 2,5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes
- >5 m : pas de risque à priori

Villons-les-Buissons

14758



Sources
© DREAL Basse-Normandie
© IGN Protocole du 24/10/2011



Annexe 3 du règlement

LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

A.

Acrotère : Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Affouillement de sol : Ravinement de terrain par l'action de l'eau.

Alignement : L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

Alignement d'arbres : Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement les uns des autres.

Appentis : Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faite prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

Arbre : Végétal, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (cf. *Flore Française Forestière* - Rameau).

Arbre isolé : Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

Arbre-tige : Arbre avec un tronc sans ramification latérale à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

Arbuste : Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Auvent : Petite toiture en surplomb, en général à un seul plan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

B.

Baie : Ouverture dans un mur ou une toiture, à l'exception :

- Des portes pleines,
- Des baies dont la hauteur de l'allège par rapport au plancher est supérieure à 2.60m pour le RDC et 1m90 pour les niveaux supérieurs,
- Des baies fixes et translucides ou fixes et opaques (exemples : pavés de verre).

Balcon : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bande: Les terrains sont découpés en bandes dans lesquelles des règles de constructibilité différentes vont s'appliquer (articles 9, 10 et 13). Elles sont déterminées en fonction d'une distance comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou des emprises publiques.

Bardage : Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage : Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

Bâtiment : Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

Bâtiment protégé, élément particulier protégé : Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un

repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Bordure : Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

Bosquet : Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

C.

Changement de destination : Modification de l'usage des locaux.

Châssis de toiture : Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

Chien-assis : Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

Coefficient d'emprise au sol : Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (voir le cahier graphique).

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

Coefficient d'imperméabilisation : Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) : Le C.O.S. est défini par l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme. C'est le rapport entre la surface de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain et la surface du terrain.

Constructions :

Eléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.

Installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

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 (fonction de service) au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers...

Construction indispensable à l'exploitation agricole : Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

Coupe et abattage d'arbres : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture (Ensemble des techniques permettant la création et l'exploitation rationnelle des forêts tout en assurant leur conservation et leur régénération). L'abattage a un caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichage, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

D.

Défrichement : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

Destinations des locaux : La liste des destinations est fixée à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et à l'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...).

Dispositif décanteur-déshuileur : Dispositif permettant d'une part de débarrasser les eaux de ruissellement de leurs impuretés en les laissant se déposer au fond du dispositif et d'autre part d'éliminer les huiles de vidange.

Distances : Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

E.

Égout du toit : (parfois juste « égout ») Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public,

Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale (ER)

En application de l'article L.123-1-5 8° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire. Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans l'annexe I du règlement écrit.

Emprise au sol : voir le Cahier Graphique et la définition de Coefficient d'emprise au sol

Emprises publiques : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- parcs, jardins, places...
- emprises piétonnes et cyclables.

Enduit : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Espace boisé classé : Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Espace végétalisé : Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

Espace vert protégé (EVP) : Les EVP sont des espaces à protéger répertoriés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° constitués d'un ensemble planté intéressant sur un ou plusieurs terrains. Ils font l'objet de prescriptions spécifiques inscrites en article 13.

Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain.

Existant : La notion de « bâti, bâtiment ou construction *existant(e)* » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Extension : Construction augmentant l'emprise au sol ou la surface de plancher d'un bâtiment.

F.

Façades : Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Filet de hauteur : Les filets de hauteur indiqués en bordure de voie sur les documents graphiques imposent en fonction de leur couleur, la hauteur maximale de la verticale du gabarit-enveloppe.

G.

Gouttereau (ou long pan) : Se dit du mur situé au-dessous de l'égout de toit par opposition au mur pignon. Également synonyme de mur de façade.

Grille en serrurerie : Assemblage de barreaux ronds ou carrés constituant une clôture.

H.

Haie : Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive : Haie formée uniquement d'arbustes (*hauteur maximale : 2 m*).

Haie à port libre : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

Haie bocagère : Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Haie de clôture : Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

Hauteur H (voir le Cahier Graphique) : Correspond au plan vertical de la façade qui se mesure par la différence d'altitude maximale entre le niveau du terrain naturel, et l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes, ou le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses sont bordées par des acrotères.

Hauteur plafond (voir le Cahier Graphique) : La hauteur plafond est l'altitude limite que doivent respecter les constructions, au faîtage pour les toitures à pentes, et l'acrotère des terrasses pour les toitures terrasses.

I.

Imperméabilisation : Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou un revêtement.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

L.

Limite séparative : Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles peuvent être constituées de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- les limites de fond de parcelle (voir cahier graphique) : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Lucarne : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

M.

Marquise : Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai de gare, etc., pour servir d'abri contre la pluie.

Menuiserie : Ensemble des ouvrages en bois, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

P.

Pignon : Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

Pleine-terre : Absence de tout revêtement ou construction quel que soit la profondeur.

Plinthe : Bandeau rapporté le long de la base d'un mur, pour protéger celle-ci, et pour masquer la jonction entre le mur et le revêtement de sol.

Poteau : Pièce verticale porteuse.

Porche : Espace couvert, mais non clos qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment. Le mot peut désigner aussi bien un simple auvent de bois qu'un édifice en pierre.

Port libre (haie) : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

S.

Saillie : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface de plancher : depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Surface végétalisée : Voir espace végétalisé.

T.

Terrain : voir unité foncière

U.

Unité foncière : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V.

Végétalisé : Voir espace végétalisé.

Versant : Pente d'une toiture.

Voie : Passage desservant plusieurs unités foncières.

Voie en impasse : Petite rue sans issue.

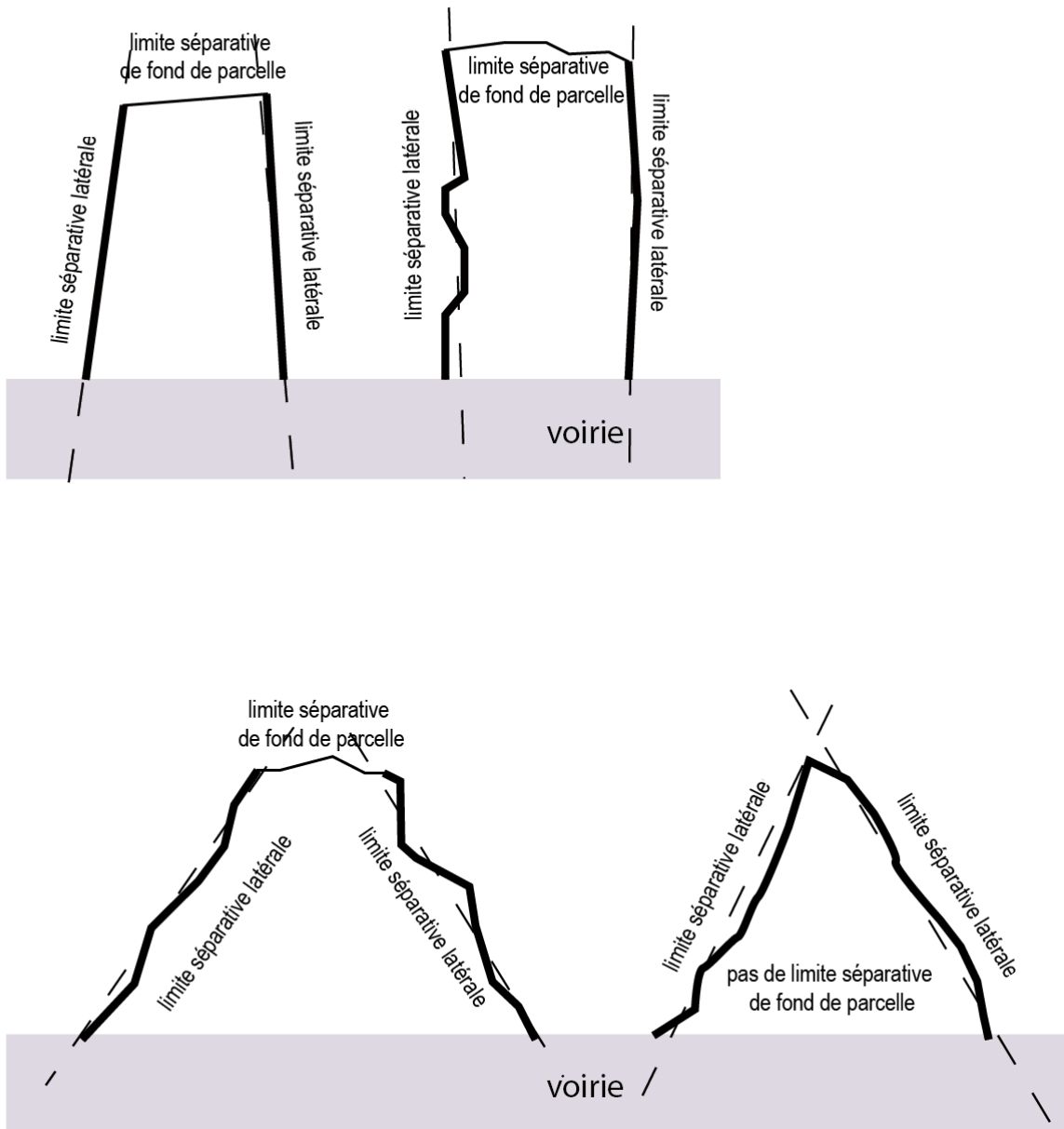
Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Annexe 4 du règlement

CAHIER GRAPHIQUE

ARTICLE 7 - LIMITES SÉPARATIVES

LIMITES SÉPARATIVES



ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

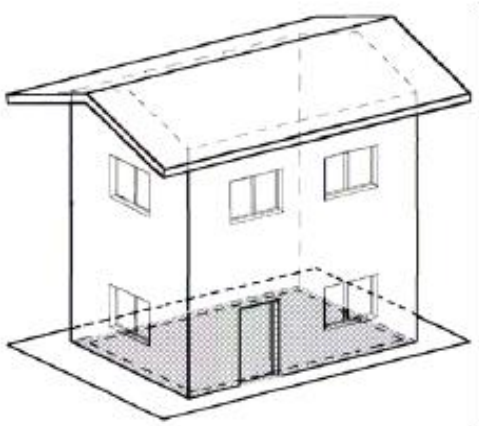
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R 420-1 du code de l'urbanisme).

L'emprise au sol comprend les éléments suivants:

- épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).
- débords de la construction (exemple: auvent s'il y a des poteaux de soutien) et surplombs (exemple : balcons...).
- rampes d'accès extérieures.
- bassins de piscine (intérieure ou non, couverte ou non)

Ne constituent pas de l'emprise au sol:

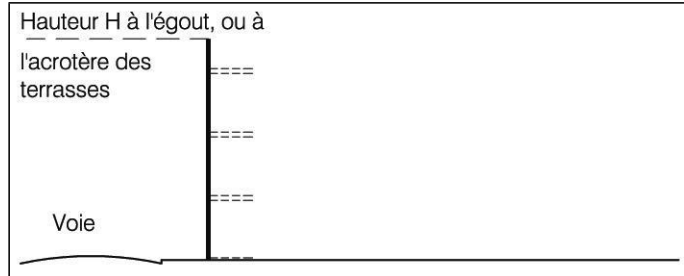
- aire de stationnement extérieure non couverte
- terrasses de plain-pied (ou ne présentant pas de surélévation significative par rapport au terrain, ni de fondations profondes),
- les auvents, marquises et pare-soleil
- les bassins de rétention pluviale



ARTICLE 10 - CALCUL DE LA HAUTEUR

Cas général

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau de la voie ou de la sente au droit du milieu de la façade du bâtiment.



Différence de niveau entre le terrain et la voirie

Lorsque le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert (terrain ou voie en pente), la hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel, mesurée au milieu des façades concernées par les pentes.

