

commune de **EVRECY**

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le ..... 11.10 /1978  
POS RÉVISION N°1 approuvée le ..... 25.03 /1987  
Modification n°1 ..... 19.12 /1990  
Modification n°2 ..... 22.04 /2004  
PLU approuvé le ..... 27.07 /2006  
Modification n°1 ..... 19.09 /2012  
PLU révision n°1 approuvé le ..... 10.03 /2016



## PLU - MODIFICATION N°1 - APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal  
en date du : **29 mars 2018**



LE MAIRE  
Henri GIRARD

**3A - RÈGLEMENT**

**Remarque :** Les pièces du dossier de PLU faisaient référence à la codification de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, dans sa version antérieure au 1er janvier 2016.

En conséquence, une \* est ajoutée sur les articles ayant changé de codification. La nouvelle nomenclature peut être retrouvée grâce à la table de concordance disponible sur Legifrance à l'adresse :

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme>

## I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

### ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire d'EVRECY.

### ARTICLE 2 : GLOSSAIRE

Les définitions qui suivent visent à éclairer la lecture du règlement. Pour les termes qui disposent d'une définition dans un code (code de l'urbanisme, du tourisme, de l'environnement, etc.), la définition en application lors de l'élaboration du PLU est rappelée ci-après pour information. Pour les autres termes, la définition donnée ci-après précise l'acception retenue pour l'application du règlement.

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

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

**Affouillements et exhaussements de sol :** sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup>, et dont la hauteur ou la profondeur excède 2m ;

**Alignement :** limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées ;

**Annexes (à ne pas confondre avec extension) :** construction disjointe dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importantes (mais non accolées à elles), qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par la destination principale. Soit par exemple : dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que cave, abri de jardin ; dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise, etc.;

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

**Acrotère** : ouvrage qui masque une toiture ou une terrasse ; il surmonte le mur de façade et reçoit le relevé d'étanchéité d'une toiture terrasse.

**Attique** : dernier étage d'une construction construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse. Ce retrait entre le nu du mur des étages inférieurs et celui de l'étage en attique sera au moins égale à 1,5m, sur l'essentiel du pourtour de la construction.

**Baie** : ouverture dans une paroi par laquelle une personne peut voir à l'extérieur en position debout sur le plancher du local ;

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

**Clôture** : tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace ;

**Combles** : partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit ;

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

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

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

**Densité** (R111-21 du code de l'urbanisme) : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

**Égout du toit** : ligne basse du pan de toiture ;

**Extension** : ajout à une construction existante ;

**Extension limitée** : inférieure à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ;

**Existant(e)** : qui a été autorisé(e) antérieurement à la date d'approbation du présent PLU (révision N°1) ;

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

**Hauteur des constructions (mode de calcul):**

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

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus haut du terrain naturel avant travaux, sous l'emprise de la construction (sauf mention contraire dans le corps du règlement). Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux parcelles voisines.

La hauteur droite est mesurée au nu de la façade, du sol au point de rencontre (matérialisé ou non) avec le nu de la toiture ou en cas de toiture terrasse, avec le haut de l'acrotère.

**Héberge** : ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale.

**Hôtel** (Article R311-5 du code du tourisme) : l'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes. On désignera par "résidence hôtelière" les hôtels qui louent des appartements ;

**Immeuble d'habitation collectif** : bâtiment dans lequel est superposé même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

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

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

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

**Nouvelle ou nouveau** : qui est postérieur à la date d'approbation du présent PLU ;

**Résidence service** : (L631-13 du code de la construction) : ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables. Les services spécifiques non individualisables sont ceux qui bénéficient par nature à l'ensemble des occupants. Les catégories de ces services sont définies par décret, pris après avis de la Commission nationale de concertation. L'acquisition des logements peut y faire l'objet d'un statut fiscal dérogatoire. Elle entre dans la destination "hébergement hôtelier".

**Surface de plancher** : En application de l'article R111-22 du code de l'urbanisme, " *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

1° *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*

2° *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*

3° *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*

4° *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*

5° *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*

6° *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*

7° *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*

8° *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.*

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

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

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

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# Introduction

## **CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)**

*La zone UE est destinée à l'accueil des services publics ou marchands, des équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que des entreprises artisanales ou de petite industrie liées à l'activité du bourg d'EVRECY.*

*Les prescriptions qui suivent s'appliquent dans la limite des dispositions propres à d'autres réglementations (installations classées pour la protection de l'environnement, incendie, etc.).*

*On y distingue un secteur UEm réservé aux activités médico-sociales et à tout service ou activité lié au secteur de la santé.*

## **RAPPEL :**

*Le cadre d'application des mots employés dans le règlement est précisé dans le glossaire inséré dans les Dispositions Générales du règlement.*

## **REGLEMENT DE LA ZONE UE**

### **ARTICLE UE.1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à des entreprises, dont l'activité peut engendrer des nuisances incompatibles avec le voisinage de quartiers recevant principalement des logements ou des bureaux, le cas échéant ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation sauf dans le cadre prévu à l'article UE2 ;
- Les stockages ou dépôts de matériels ou matériaux (dont les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés) sont interdits, sauf s'ils sont couverts, et masqués depuis les voies publiques par des murs ou palissades réalisés avec les mêmes matériaux que ces deux constructions.
- Les carrières ;

- Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux aménagements paysagers ;
- Le stationnement des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, PRL, ...);

Sont de plus interdites en Uem, les activités qui ne ressortent pas du secteur médical ou paramédical.

#### **ARTICLE Ue.2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Logements : Seule la construction des annexes des constructions à usage d'habitation existantes\* avant l'entrée en application de la révision N°1 du PLU est autorisée. Elles ne pourront conduire à la création de logements supplémentaire et l'emprise au sol supplémentaire autorisée ne pourra être supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

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

Lorsque les sols argileux sont argileux : la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les constructions (fondations / structures) ou aménagements qu'ils projettent à la nature des sols.

#### **ARTICLE Ue.3 ACCÈS ET VOIRIE**

##### I - ACCES :

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité

lors des manœuvres d'entrée et sortie de l'unité foncière. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

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

##### II - VOIRIE :

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

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie de l'opération (voie automobile, piste cyclable ou chemin piétonnier), en espace non-privatif, aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement sera imposée.

#### **ARTICLE Ue.4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

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

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

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ; elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

c) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés

permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Les aménagements privilégieront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité. En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE COMMUNICATION : Les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### **ARTICLE Ue.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

*Sans objet.*

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

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement :

- RD8 : au moins égale à 10 m, sauf dans le secteur où des dispositions sont prévues par le règlement graphique ;
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile : au moins égale à 5m ;
- Autres chemins (dont voies cyclables) : au moins égale à 3m ;

Les équipements d'infrastructure ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, pourront présenter un retrait moindre ou nul (nonobstant les prescriptions sur le règlement graphique) s'il se justifie par des nécessités techniques (accessibilité de puis la voie, moindre impact pour le voisinage...).

#### **ARTICLE Ue.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉS**

1- Le long des limites séparatives de propriétés qui sont des limites avec d'autres secteurs de la zone U : Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à 5m.

2- Le long des autres limites séparatives : Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à 3m.

Les équipements d'infrastructure ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, pourront présenter un retrait moindre ou nul (nonobstant les prescriptions sur le règlement graphique) s'il se justifie par des nécessités techniques (accessibilité, moindre impact pour le voisinage...).

#### **ARTICLE Ue.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4m.

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

#### **ARTICLE Ue.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



## **ARTICLE Ue.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur au faîtage (ou à l'acrotère) des constructions restera inférieure à 10m.

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

Au-delà de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages techniques de faible emprise telles que les cheminées, antennes, portiques, ou les ouvrages nécessaires aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif.

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

## **ARTICLE Ue.11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **I- ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

---

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans le paysage urbain.

Ainsi :

- Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière.
- Les façades en bardage métallique présenteront une teinte dominante : le gris ; Les matériaux réfléchissants et brillants sont interdits. Pour les autres matériaux, les couleurs vives sont interdites. Ils présenteront des teintes harmonieuses avec celles des constructions voisines. Les enduits seront réalisés dans les nuances de beige à grège.
- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.

- Les toitures visibles seront considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. La pose d'enseignes y est interdite.
- Sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité\* les toitures à deux pans de faible pente seront masquées par des acrotères.
- Les toitures seront de couleur ardoise ou gris foncé. Les vitrages, panneaux solaires ainsi que les toitures végétalisées sont de plus autorisées.
- Lorsqu'une toiture est percée de lanterneau (dit velux) ceux-ci seront implantés dans le plan de la toiture et harmonieusement composés sur celle-ci.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant de qualité doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.

### **II - CLOTURES**

---

Les clôtures seront faites de grillages rigides sur potelets de couleur gris foncé ou/et de haies basses taillées d'essences locales ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines. Elle ne pourra excéder 1,80m.

## **ARTICLE Ue.12 CONDITIONS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Chaque entreprise assurera dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (pour son personnel, ses clients et ses fournisseurs) y compris le stationnement des cycles.

Les aires réservées aux clients et personnels pourront être collectives ou communes à plusieurs pétitionnaires, pour réduire leur taille.

**ARTICLE UE.13    CONDITIONS DE RÉALISATION DES ESPACES LIBRES,  
AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

10% de l'unité foncière sera traité en espace vert et planté à raison d'un arbre-tige à grand développement par tranche de 200m<sup>2</sup> de terrain non-bâti (y compris les espaces réservés pour de futures extensions ou aires de stationnement) ;

Les aires de stationnement seront bordées de bosquets d'arbres ou de haies basses en bordure des voies.

**ARTICLE UE.14    COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

*Sans objet.*

**ARTICLE UE.15    OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES  
ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les haies et plantations, seules les essences locales sont autorisées. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont interdites.

# Introduction

## CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone UR regroupe la ville d'Evrecy, le hameau du Hom et la parcelle bâtie qui prolonge le village d'Esquay Notre Dame. Les logements y sont prédominants mais la mixité fonctionnelle y est la règle. Ainsi, la zone peut accueillir, en plus des logements, des activités, services ou équipements normalement présents dans un centre urbain, dès lors qu'ils sont compatibles avec sa vocation résidentielle dominante.

On y distingue :

- un **secteur URc** correspondant au centre de la ville, de part et d'autre de la RD8, où l'implantation de commerces et services est facilitée, grâce à des reculs réduits par rapport aux limites des unités foncières.
- un **secteur URp** réservé à l'accueil d'équipements collectifs (scolaires, sportifs, récréatifs, etc.)
- un **secteur URs** réservé à l'accueil d'équipements ou services (dont d'hébergements hôteliers) publics ou d'intérêt collectif.

## RAPPEL :

Le cadre d'application des mots employés dans le règlement est précisé dans le glossaire inséré dans les Dispositions Générales du règlement.

# REGLEMENT DE LA ZONE UR

## ARTICLE UR.1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à des activités d'entreposage, d'agriculture ou d'industrie ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les carrières ;

#### Sont de plus interdits en URp :

- les logements, sauf ceux qui sont destinés aux personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux autorisés ;
- les constructions et installations pour des activités artisanales, commerciales, hôtelières, ou de bureaux ;
- le stationnement des caravanes ;

#### Sont de plus interdits en URs :

- les logements, sauf ceux qui sont destinés aux personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux autorisés (cette disposition n'interdit pas la réalisation d'une résidence-service pour des personnes âgées) ;
- les constructions et installations pour des activités artisanales ou de commerces ;
- le stationnement des caravanes ;

#### DE PLUS SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

Dans les zones où existe un risque de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur, telles qu'elles résultent du dernier atlas de la DREAL : les constructions sur sous-sol sont interdites ;

Dans les zones inondables suivant l'atlas de la DREAL et reportées pour information sur le règlement graphique, tout ce qui n'est pas autorisés ci-dessous est interdit.

Ainsi, sont seulement autorisés :

- le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes ainsi que la construction de leurs extensions et annexes, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil dans les niveaux inondables et que les nouveaux planchers soient établis à au moins 0,20m au-dessus du niveau de plancher des constructions existantes.
- Les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être réalisés ailleurs ;

- Les travaux (dont ceux permettant la mise en conformité avec les normes actuelles) et les installations pour la protection contre les inondations à condition qu'ils n'aggravent pas le risque par ailleurs ;

Lorsque les sols sont argileux : la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les constructions (fondations / structures) ou aménagements qu'ils projettent à la nature des sols.

#### **ARTICLE UR.2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Activités artisanales ou constructions accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont liées et compatibles avec l'activité urbaine à Evrecy sont autorisées.

Dans les zones où existe un risque de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur : les infrastructures enterrées sont autorisées sous réserve que les constructeurs prennent les dispositions techniques qui éviteront l'entrée des eaux dans les réseaux.

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

Dans les périmètres de protection de forage: les constructions sont autorisées sous réserve des dispositions prévues par la déclaration d'utilité publique des forages.

#### **ARTICLE UR.3 ACCÈS ET VOIRIE**

##### I - ACCES :

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

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

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

Aucune création d'accès ne sera autorisée Rue du Château.

## II - VOIRIE :

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

Aucune chaussée n'aura une largeur inférieure à 4,5m. L'emprise publique d'un chemin pédestre ou cyclable aura une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

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

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement la possibilité de raccorder sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable), en espace non-privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës prévues ultérieurement.

### **ARTICLE UR.4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, nécessitant un dispositif d'assainissement des eaux usées.

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ; elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

c) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité. En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

Dans les périmètres de protection d'un forage, ces aménagements respecteront les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant son utilité publique (interdiction des puisards, infiltration lente, etc.) ; tout ouvrage d'engouffrement rapide des eaux est interdit.

### **III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :**

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

### **ARTICLE UR.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

*Sans objet.*

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

Les dispositions qui suivent ne s'opposent :

- ni à l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas leurs dispositions, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement, la berge ou le bord d'emprise;
- ni l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant (*cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées à l'alignement*).

En URc : La distance entre une construction ou extension de construction et l'alignement à la voie est compris entre 0 et 4m. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension ou aux annexes d'une construction à usage d'habitation individuelle ; celles-ci devront rester distantes de l'alignement d'au moins 4m.

Sur le reste de la zone : Les constructions sont implantées :

- à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile générale au moins égale à 4m
- à une distance de l'alignement des autres voies (chemins pédestres ou pistes cyclables, ...) au moins égale à 2m.
- à une distance des berges des cours d'eau au moins égale à 10m ;

Sur l'ensemble de la zone : Les équipements d'infrastructure ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, pourront présenter un retrait moindre ou nul (nonobstant les prescriptions sur le règlement graphique) s'il se justifie par des nécessités techniques (accessibilité depuis la voie, moindre impact pour le voisinage...).

## **ARTICLE UR.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉS**

1-En URc : Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance de celles-ci au moins égale à 4m. Cette distance peut-être

réduite à 2m si la partie de façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas de baies.

2- Sur le reste de la zone :

Les constructions sont implantées soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m, soit en limite séparative si au moins une des conditions suivantes est remplie :

- la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction ou partie de construction sur cette limite, est inférieure à 3m et sa hauteur au faitage est inférieure à 5m ;
- la construction s'adosse à une construction existante ou prévue en limite séparative et ce dans la limite de son héberge ;

3- Dispositions particulières :

L'extension limitée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les équipements d'infrastructure ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, pourront présenter un retrait moindre ou nul s'il se justifie par des nécessités techniques (accessibilité, moindre impact pour le voisinage...).

## **ARTICLE UR.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

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

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- entre une construction et une piscine (dont la couverture est inférieure à 1,80m) : il n'est retenu aucun recul minimal ;
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UR.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions à usage principal d'habitation n'excédera pas 35% de la superficie totale de l'unité foncière, sauf en URc.

Dans les autres cas (sur URc et pour les autres constructions sur le reste de la zone) l'emprise au sol maximale des constructions est portée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou de superstructure publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UR.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Pour le mode de calcul des hauteurs : voir le glossaire des Dispositions Générales*

En URp et URs : La hauteur à l'égout ou à l'acrotère des constructions est limitée à 10m.

Sur le reste de la zone :

Les constructions comprendront au maximum trois niveaux superposés y compris les étages sous combles ou en attique.

Leur hauteur restera inférieure à 6m à l'égout ou à l'acrotère (dans le cas d'un étage en attique il est fait référence à l'acrotère du dernier étage droit) et à 10m au faitage ou à l'acrotère d'un étage en attique.

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

## **ARTICLE UR.11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### I- HARMONIE GÉNÉRALE ET INSERTION DANS LE SITE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce

qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux à vocation environnementale (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.). Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la plaine de Caen.
- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant de qualité doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.

Les caractéristiques architecturales des constructions de la Reconstruction seront préservées, lors de leur extension ou de leur réaménagement : composition des volumes et des façades, forme de toiture, modénature, etc.).

Dans le secteur repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (par une hachure sur le règlement graphique) Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour la couverture d'annexes ou d'extensions dont l'emprise au sol est inférieure à celle des constructions couvertes de toiture avec combles.

### II- FORMES, COULEURS ET MATERIAUX :

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement ; il sera de couleur claire, dans les nuances de la pierre de Caen (beige, grège, ocre jaune) ; des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les couvertures des constructions avec combles seront de couleur terre cuite rouge sombre, ardoise ou grise. Cependant, les toitures

végétalisées, les vitrages et la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques ne sont pas interdits.

Lorsqu'une toiture est percée de lanterneaux (dits « velux ») ceux-ci seront implantés dans le plan de la toiture et harmonieusement composés sur celle-ci.

Une annexe ou une extension pourront de plus être recouvertes avec le même matériau que celui utilisé pour la construction principale existante (qui ne le serait pas avec un matériau dorénavant autorisé).

### III- CLÔTURES (cet article ne concerne pas les clôtures agricoles) :

Leur hauteur est limitée à 2 m.

Les murs existants en pierres apparentes pourront être conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration ne dépassera pas celle de l'ouvrage préexistant. Les nouvelles clôtures seront constituées de haies d'essences locales qui pourront être doublées de grillage ou de lisses normandes. Les ouvrages de maçonnerie ne sont autorisés que dans la zone d'accès à la parcelle.

### IV- PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espaces verts et plantations repérés sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme (parc, espaces verts plantés, alignements d'arbres etc.) seront préservés et entretenus. Ils pourront être aménagés pour l'accueil du public ou les loisirs (pistes cyclables et chemin, aire de jeux ou de stationnement, etc.).

Les plantations existantes en bordure de voie pourront être replantées en recul si un élargissement ou une mise en sécurité justifiait leur arasement. Ces replantations devront alors faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R421-23h du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UR.12 CONDITIONS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il est en particulier exigé :

#### 1- Stationnement des cycles :

Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou immeubles de logements collectifs, il sera aménagé une aire de stationnement ou un local pour les cycles proportionné aux besoins du personnel et de la clientèle ou des usagers ;

#### 2- Stationnement des véhicules automobiles légers :

Habitat : 2 places de stationnement par logement ; Pour les logements individuels, lorsque que ce sera techniquement possible, elles seront réalisées en espace privatif non clos dans la zone d'accès au terrain ; Pour les programmes de logements intermédiaires ou collectifs, elles pourront pour tout ou partie être réalisées sur des aires de stationnement collectives.

Hébergements dont résidence service : 2 places de stationnement pour 3 unités de logement.

### **ARTICLE UR.13 CONDITIONS DE RÉALISATION DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales. Les nouvelles aires de stationnement seront plantées au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Pour information

<p>Les haies de moins de deux mètres de hauteur sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m. Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.</p>
---



**ARTICLE UR.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

**ARTICLE UR.15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES  
ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les haies et plantations, seules les essences locales sont autorisées.  
Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences à pousse rapide  
(type laurier palme) sont interdites.

### III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

# Introduction

## CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

*Cette zone naturelle non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension des quartiers urbains de la ville d'Evrecy. Elle pourra recevoir de l'habitat et des activités, services et équipements qui n'entraînent pas de nuisances ou de risques incompatibles avec sa vocation résidentielle dominante. Elle est ouverte à l'urbanisation dans le cadre fixé par les OAP et le règlement.*

*Elle comprend un secteur 1AUe, spécifiquement réservé à l'extension de la zone UE. Son règlement est porté séparément, à la suite de celui-ci.*

### RAPPEL :

*Le cadre d'application des mots employés dans le règlement est précisé dans le glossaire inséré dans les Dispositions Générales du règlement.*

## REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

### ARTICLE.1AU.1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions destinées à des activités d'entreposage, d'agriculture ou d'industrie ;
- le stationnement des caravanes, les terrains de camping, de caravaning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les carrières ;

## ARTICLE 1AU.2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

### CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

La zone est ouverte à l'urbanisation dans le cadre défini par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b). Les constructions y sont ainsi autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus, sous réserve de leur compatibilité avec le rythme d'urbanisation retenu.

Ainsi, aucune opération d'aménagement sur une partie de la zone, ne pourra retenir des dispositions qui compromettent l'aménagement futur de l'ensemble de la zone ou qui renchérissent l'urbanisation des autres secteurs de la zone.

Activités artisanales ou constructions accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont liées et compatibles avec l'activité urbaine sont autorisées.

Lorsque les sols argileux sont argileux : la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les constructions (fondations / structures) ou aménagements qu'ils projettent à la nature des sols.

## ARTICLE 1AU.3 ACCÈS ET VOIRIE

### I - ACCES :

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

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

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

### II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies principales seront prévues pour permettre le passage des bus de transport collectif.

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

- Les voies principales (telles qu'elles sont définies dans les O.A.P.) auront une largeur minimale de plate-forme de 12m, afin que soient aménagés en plus de la chaussée, des trottoirs ou chemins pédestres, une place de stationnement par logement (si elles desservent des maisons individuelles) et que soient plantés des arbres d'alignement ;
- Aucune chaussée n'aura une largeur inférieure à 4,5m ;
- Les emprises publiques recevant un chemin pédestre ou cyclable auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).
- Toute voie ouverte à la circulation automobile et desservant au moins 6 logements comprendra un passage pour les piétons, distinct de la chaussée (trottoir, sentier, etc.) ;
- Les voies en impasse desservant au moins 6 logements se termineront par une placette permettant aux véhicules de secours et de service de faire demi-tour ;

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement la possibilité de raccorder sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable), en espace non-privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

#### ARTICLE 1AU.4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, nécessitant un dispositif d'assainissement.

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ; elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

c) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité. En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION : Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### ARTICLE 1AU.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

*Sans objet.*

#### ARTICLE 1AU.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies principales au moins égale à 3m. Cette distance est portée à 5m devant une porte d'accès à un garage, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors chaussée.

Des reculs différents seront autorisés le long des voies ou espaces collectifs créés au sein d'une opération d'aménagement lorsqu'ils seront justifiés par une composition urbaine particulière. Par composition urbaine, on entend la définition d'alignements ou de fronts bâtis qui organise la répartition du bâti autour d'espaces collectifs ordonnancés (et non résultant du dessin des lots).

Les équipements d'infrastructure ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, pourront présenter un retrait moindre s'il se justifie par des nécessités techniques (accessibilité depuis la voie, moindre impact pour le voisinage...).

#### ARTICLE 1AU.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions sont implantées :

- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m ;
- Soit à une distance des limites séparatives égale à 2m, si la partie de façade en vis à vis ne comporte pas de baies (y compris vérandas et porte-fenêtre, non compris les autres portes) ;
- Soit le long d'une des limites séparatives latérales de propriété si celle-ci n'est pas une limite de zone ;
- Soit en fond de parcelle, le long des limites séparatives de propriété, s'il s'agit d'une annexe de moins de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol, de moins de 3m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère et de moins de 5m de hauteur au faitage ;

Cependant, les annexes (abris de jardin, etc.) de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3 m de hauteur pourront être implantés avec un retrait réduit le long des limites séparatives de propriété.

Les équipements d'infrastructure ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, pourront présenter un retrait moindre ou nul s'il se justifie par des nécessités techniques (accessibilité, moindre impact pour le voisinage...).

#### **ARTICLE 1AU.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

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

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- entre une construction et une piscine (dont la couverture est inférieure à 1,80m) : il n'est retenu aucun recul minimal ;
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AU.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions à usage principal d'habitation ou d'hébergement ne doit pas excéder 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol des autres constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou de superstructure publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AU.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Pour le mode de calcul des hauteurs :  
voir le glossaire des Dispositions Générales*

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

Leur hauteur droite restera inférieure à 7m. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 12m. Elle sera comptée par rapport au point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Sous-sols semi-enterrés : le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m. Ils seront desservis par des rampes dont la pente n'excèdera pas 15 %.

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

#### **ARTICLE 1AU.11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **I- HARMONIE GÉNÉRALE ET INSERTION DANS LE SITE**

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux à vocation environnementale (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.). Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.

- les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la plaine de Caen.
- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant de qualité doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.

## II- FORMES, COULEURS ET MATERIAUX :

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

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (vitrages, bardages de bois ou de plaques colorées, etc.) devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ;

Les couvertures des constructions avec combles seront de couleur terre cuite rouge, ardoise ou grise. Cependant, les toitures végétalisées, les vitrages et la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques ne sont pas interdits.

Lorsqu'une toiture est percée de lanterneaux (dits « velux ») ceux-ci seront implantés dans le plan de la toiture et harmonieusement composés sur celle-ci.

## III - CLOTURES

Les murs existants en pierres apparentes pourront être conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration ne dépassera pas celle de l'ouvrage préexistant.

De plus :

- Sur rue : Les clôtures auront une hauteur totale inférieure à 1,80m. Elles seront constituées :

- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage sur potelets ou de tout autre dispositif à claire-voie (dont palissades de bois) ;
- soit de muret si leur hauteur ne dépasse pas 1m. Ils sont alors réalisés en moellons calcaires apparents ou enduits à la chaux. Ils pourront être surmontés de dispositifs à claire-voie dans la limite de la hauteur totale ci-dessus.

- En limite séparative de propriétés :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m, sauf dans la bande de recul par rapport à l'alignement où leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture sur voie.

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

Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives dans le cadre fixé par les dispositions précédentes ; il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de la division en propriété ou en jouissance.

## **ARTICLE 1AU.12 CONDITIONS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Les aires de stationnement nécessaires seront aménagées de façon à limiter toutes manœuvres sur les voies ouvertes à la circulation automobile.

Il est en particulier exigé :

### 1- Stationnement des cycles :

Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou immeubles de logements collectifs, il sera aménagé une aire de

stationnement ou un local pour les cycles proportionné aux besoins du personnel et de la clientèle ou des usagers ;

#### 2- Stationnement des véhicules automobiles légers :

- Habitat : 2 places de stationnement par logement ; Pour les logements individuels, elles seront réalisées en espace privatif non clos dans la zone d'accès au terrain ; Pour les programmes de logements intermédiaires ou collectifs, elles pourront pour tout ou partie être réalisées sur des aires de stationnement collective
- Hôtel / hébergement : 1 place de stationnement par chambre ou unité résidentielle ; Cette disposition s'applique aux maison de retraite et résidences-service.
- Bureaux / commerces / Artisanat : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher ;

#### **ARTICLE 1AU.13 CONDITIONS DE RÉALISATION DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les « plantations à créer » linéaires repérées au règlement graphique, seront constituées de haies bocagères hautes d'essences locales, ou d'alignement d'arbres doublés d'une haie basse taillée.

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

#### Obligation de planter :

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre par tranche entière de 6 places de stationnement.

Les abords des bassins de récupération ou de traitement des eaux pluviales devront être plantés pour assurer leur insertion dans le paysage.

Les lotissements ou groupes d'habitation comprendront un ou des espaces verts communs dont la superficie totale sera au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

- Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges ;

- Ils seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité.
- Ils ne pourront avoir une superficie inférieure à 250m<sup>2</sup> pour être prise en compte dans le calcul du minimum requis ;
- Le minimum requis ne comprendra ni aire de stationnement ni bassin de rétention des eaux pluviales. Il pourra comprendre les voies cyclables ou pédestres prévues par les orientations d'aménagement.

#### **ARTICLE 1AU.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

*Sans objet.*

#### **ARTICLE 1AU.15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les haies et plantations, seules les essences locales sont autorisées. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont interdites.



# Introduction

## **CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)**

*Cette zone naturelle non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension de la zone UE. Elle est ouverte à l'urbanisation dans le cadre fixé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.*

*Pour le phasage de l'urbanisation, elle est divisée en deux secteurs qui seront équipés successivement.*

*Les prescriptions qui suivent s'appliquent dans la limite des dispositions propres à d'autres réglementations (installations classées pour la protection de l'environnement, incendie, etc.).*

## **RAPPEL :**

*Le cadre d'application des mots employés dans le règlement est précisé dans le glossaire inséré dans les Dispositions Générales du règlement.*

## **REGLEMENT DE LA ZONE 1AUe**

### **ARTICLE 1AUe.1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à des entreprises, dont l'activité peuvent engendrer des nuisances incompatibles avec le voisinage de quartiers de logements ou de bureaux, le cas échéant ;
- Tout logement ;
- Les stockages ou dépôts de matériels ou matériaux (dont les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés) sont interdits, sauf s'ils sont couverts, et masqués depuis les voies publiques par des murs ou palissades réalisés avec les mêmes matériaux que ces deux constructions.
- Les carrières ;

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues à l'article 1AUe.2 ;
- Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux aménagements paysagers ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, PRL, ...).

## **ARTICLE 1AUe.2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

L'urbanisation ou la construction n'est autorisée que si elle est compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b). Elle sera réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et aménagements prévus.

Les opérations d'aménagement qui ne concernent qu'une partie du secteur seront autorisées, si elles ne sont pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste du secteur (ce qui exclut le détachement de lots en limite de secteur).

2°- Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement des infrastructures terrestres.

3° - Lorsque les sols argileux sont argileux : la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les constructions (fondations / structures) ou aménagements qu'ils projettent à la nature des sols.

## **ARTICLE 1AUe.3 ACCÈS ET VOIRIE**

### I - ACCES :

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

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

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

### II - VOIRIE :

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

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie de l'opération (voie automobile, piste cyclable ou chemin piétonnier), en espace non-privatif, aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement sera imposée.

## **ARTICLE 1AUe.4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

### II - ASSAINISSEMENT :

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

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la

Santé Publique ; elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

c) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Les aménagements privilégieront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité. En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE COMMUNICATION : Les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### **ARTICLE 1AUE.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

*Sans objet.*

#### **ARTICLE 1AUE.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement :

- RD8 : au moins égale à 10 m. Cependant les bâtiments nouveaux s'inscriront dans le prolongement de l'alignement formé par les bâtiments existants ;
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile : au moins égale à 5m ;
- Autres chemins (dont voies cyclables) : au moins égale à 3m ;

Cependant, les équipements d'infrastructure ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, pourront présenter un retrait moindre ou nul (nonobstant les prescriptions sur le

règlement graphique) s'il se justifie par des nécessités techniques (accessibilité depuis la voie, moindre impact pour le voisinage...).

#### **ARTICLE 1AUE.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉS**

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3m. Cette distance minimale est portée à 5m le long des limites séparatives qui bordent les zones A, UR et 1AUr.

Les équipements d'infrastructure ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, pourront présenter un retrait moindre ou nul s'il se justifie par des nécessités techniques (accessibilité, moindre impact pour le voisinage...).

#### **ARTICLE 1AUE.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4m.

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

#### **ARTICLE 1AUE.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette disposition n'est applicable aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AUE.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage (ou à l'acrotère) des constructions restera inférieure à 10m.

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

Au-delà de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages techniques de faible emprise telles que les cheminées, antennes, portiques, ou les ouvrages nécessaires aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AUE.11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### I- ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans le paysage urbain.

Ainsi :

- Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière.
- Les façades en bardage métallique présenteront une teinte dominante : le gris ; Les matériaux réfléchissants et brillants sont interdits. Pour les autres matériaux, les couleurs vives sont interdites. Ils présenteront des teintes harmonieuses avec celles des constructions voisines. Les enduits seront réalisés dans les nuances de beige à grège.
- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- Les toitures visibles seront considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. La pose d'enseignes y est interdite.

- Sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité\* les toitures à deux pans de faible pente seront masquées par des acrotères.
- Les toitures seront de couleur ardoise ou gris foncé. Les vitrages, panneaux solaires ainsi que les toitures végétalisées sont de plus autorisées.
- Lorsqu'une toiture est percée de lanterneau (dit velux) ceux-ci seront implantés dans le plan de la toiture et harmonieusement composés sur celle-ci.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant de qualité doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.

### II - CLOTURES

---

Les clôtures seront faites de grillages rigides sur potelets de couleur gris foncé ou/et de haies basses taillées d'essences locales ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines. Elle ne pourra excéder 1,80m.

Celles qui bordent le chemin de la Pillardière, les quartiers résidentiels (présents ou à venir) ou l'espace agricole seront obligatoirement doublées d'une haie d'essences locales

## ARTICLE 1AUE.12 CONDITIONS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Chaque entreprise assurera dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (pour son personnel, ses clients et ses fournisseurs) y compris le stationnement des cycles.

Les aires à réserver aux clients et personnel pourront être collectives ou communes à plusieurs pétitionnaires, pour réduire leur taille.

#### **ARTICLE 1AUE.13 CONDITIONS DE RÉALISATION DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

##### Obligation de planter :

- 10% de l'unité foncière sera traité en espaces verts et plantés ; Il sera planté un arbre-tige à grand développement par tranche de 200m<sup>2</sup> de terrain non-bâti (y compris les réserves pour les extensions et les aires de stationnement) ;
- Les aires de stationnement seront bordées de bosquets ou de haies basses en bordure des voies.

#### **ARTICLE 1AUE.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

*Sans objet.*

#### **ARTICLE 1AUE.15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les haies et plantations, seules les essences locales sont autorisées. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont interdites.

# Introduction

## CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

*Cette zone naturelle non-équipée comprend deux secteurs, dont l'un est destinée à l'extension des quartiers d'habitat et l'autre à celle de la zone d'activités économiques. Elle sera ouverte à l'urbanisation lorsque les équipements présents à sa périphérie (voies et réseaux) auront une capacité suffisante pour la desservir. En attendant, elle protégée de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre sa destination future.*

### **RAPPEL :**

*Le cadre d'application des mots employés dans le règlement est précisé dans le glossaire inséré dans les Dispositions Générales du règlement.*

## REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

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

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

- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Les nouvelles constructions agricoles ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;

### ARTICLE 2AU.2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 1- CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Elle sera ouverte à l'urbanisation par une procédure adaptée, qui prendra en compte les orientations du PADD.

2- Sont néanmoins autorisés sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone :

- Les équipements d'infrastructure ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.
- Les aménagements paysagers.

### ARTICLES 2AU.3 À 2AU15

Pas de prescriptions.

## IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

# Introduction

## CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

*Sont classés en zone A, les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on réserve à une mise en valeur agricole, en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles ou de la présence de sièges d'exploitation agricole. Cette vocation dominante, n'exclura pas 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 dans l'unité foncière où elles sont implantées.*

*On y distingue des **secteurs Ad** dans lesquels s'inscriront les ouvrages nécessaires à la déviation de la RD8.*

### RAPPEL :

*Le cadre d'application des mots employés dans le règlement est précisé dans le glossaire inséré dans les Dispositions Générales du règlement.*

*Dans le règlement qui suit lorsqu'il est fait mention de "constructions" sans autre précision, cette acception vise aussi les extensions ou les annexes.*

## REGLEMENT DE LA ZONE A

### ARTICLE A.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois et l'implantation d'hébergement léger de loisirs ;
- les carrières ;
- les défrichements dans les Espaces Boisés Classés figurant sur le règlement graphique, dont la suppression des haies et de leur talus.



- La création de nouveaux ensembles de logements ;
- Dans les zones où existe un risque de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur, telles qu'elles résultent du dernier atlas de la DREAL : les constructions sur sous-sol ;
- Dans les zones où existe un risque d'affleurement de la nappe phréatique : toute nouvelle construction ;
- Dans les périmètres de protection rapprochée de forage : toute nouvelle construction, à l'exception de celle prévue à l'article A2.

**Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées ci-après (sous réserve des dispositions de l'article A2) :**

1°- En Ad sont autorisés :

- les constructions et les installations qui sont nécessaires à la création de la nouvelle route ;
- les constructions et les installations qui sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui accompagnent les utilisations précédentes ;

2°- Sur le reste de la zone sont autorisés:

- les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris le changement de destination au profit de constructions agricoles) ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui les accompagnent ;
- les constructions et les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (dont un cimetière) ;
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation et la construction de leurs annexes, en une ou plusieurs fois. Elles seront possibles dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par unité foncière bâtie existante à la date d'approbation du PLU. De plus, les annexes devront être implantées à moins de 40m d'une autre construction existante sur l'unité foncière.

**ARTICLE A.2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les nouvelles constructions, la réfection des constructions et les changements de destination autorisés par l'article précédent le sont sous réserve que la capacité des réseaux et voies existants le permette et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site dans lequel elles s'insèrent.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont indispensables à l'activité d'une exploitation agricole et sous réserve que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par la présence préalable et la proximité de constructions agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière (le cas échéant) dans l'unité foncière où elles sont implantées.

**DE PLUS :**

- Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.
- Dans les zones où existe un risque de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur : les infrastructures enterrées sont autorisées sous réserve que les constructeurs prennent les dispositions techniques qui éviteront l'entrée des eaux dans les réseaux.
- Dans les périmètres de protection de forage : Seules les constructions à usage agricole implantées à moins de 100m des constructions existantes, ainsi les constructions et les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne pouvant être localisées ailleurs, sont autorisées ; elles le sont sous réserve des dispositions prévues par la déclaration d'utilité publique des forages.
- Lorsque les sols argileux sont argileux : la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur

permettant d'adapter les constructions (fondations / structures) ou aménagements qu'ils projettent à la nature des sols.

### **ARTICLE A.3 CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS**

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

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

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

### **ARTICLE A.4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

b) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque un réseau existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc.)

et/ou des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

Dans les périmètres de protection d'un forage, ces aménagements respecteront les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant son utilité publique (interdiction des puisards, infiltration lente, etc.) ; tout ouvrage d'engouffrement rapide des eaux sera interdit.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

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

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

*Sans objet.*

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

Les constructions sont implantées :

- à une distance des berges de cours d'eau : au moins égale à 10m ;
- à une distance de l'axe de la RD8 : au moins égale à 75m ; ce recul est cependant réduit à 20m pour permettre l'extension d'une construction existante ou l'implantation d'une nouvelle construction au sein d'un site agricole existant.
- à une distance de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile générale (y compris agricole) : au moins égale à 10m ; Cette distance est réduite à 5m pour les constructions à usage d'habitation ;
- à une distance de l'alignement des autres chemins (dont voies cyclables) : au moins égale à 3m ;

Les équipements d'infrastructure ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, pourront présenter un retrait moindre ou nul (nonobstant les prescriptions sur le règlement graphique) s'il se justifie par des nécessités techniques (accessibilité depuis la voie, moindre impact pour le voisinage...).

#### **ARTICLE A.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉS**

Une construction peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou d'urbanisation future. Sinon, elle est implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Cependant :

- l'extension limitée de constructions existantes, qui ne respectent pas la règle précédente est autorisée si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble bâti par rapport aux limites séparatives de propriétés.
- Les équipements d'infrastructure ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, pourront présenter un retrait moindre ou nul s'il se justifie par des nécessités techniques (accessibilité, moindre impact pour le voisinage...).

#### **ARTICLE A.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

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

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions en vis-à-vis est à usage d'habitation, d'hébergement ou de toute autre activité exigeant pour des raisons de salubrité un éclairage naturel.

#### **ARTICLE A.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation résulte de l'application des dispositions de l'article A2.*

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

Les constructions à usage d'habitation auront une hauteur maximale de 6m à l'égout ou à l'acrotère et de 11m au faitage.

#### **ARTICLE A.11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **I- HARMONIE GÉNÉRALE ET INSERTION DANS LE SITE**

---

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux à vocation environnementale. Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti (en particulier dans les ensembles repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme) présentent des caractéristiques architecturales et urbanistiques particulières (composition des volumes, mode d'implantation, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.) celles ci seront prises en compte pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- les matériaux de constructions utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la plaine de Caen.
- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant de qualité doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.

## II- FORMES, COULEURS ET MATERIAUX :

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement ; il sera de couleur claire, dans les nuances de la pierre de Caen (beige, ocre, jaune) ; des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Pour les constructions de grande dimension les façades de couleurs claires sont interdites.

Les couvertures des constructions avec combles seront de couleur terre cuite rouge, ardoise ou grise. Cependant, les toitures végétalisées, les vitrages et la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques ne sont pas interdits.

Lorsqu'une toiture est percée de lanterneaux (dits « velux ») ceux-ci seront implantés dans le plan de la toiture et harmonieusement composés sur celle-ci.

## III- CLÔTURES (cet article ne concerne pas les clôtures agricoles) :

Leur hauteur est limitée à 2 m.

Les murs existants en pierres apparentes pourront être conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration ne dépassera pas celle de l'ouvrage d'origine. Les nouvelles clôtures seront constituées de haies d'essences locales qui pourront être doublées de grillage ou de lisses normandes. Les ouvrages de maçonnerie ne sont autorisés que dans la zone d'accès à la parcelle.

## IV- PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations repérées sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme (parc, alignements d'arbres etc.) seront préservées et entretenues. Cependant, les plantations existantes en bordure de voie pourront être replantées en

recul si un élargissement ou une mise en sécurité justifiait leur arasement. Ces replantations devront alors faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R421-23h du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE A.12      CONDITIONS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'accès des propriétés devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur les voies publiques.

### **ARTICLE A.13      CONDITIONS DE RÉALISATION DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

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

### **ARTICLE A.14      DENSITÉ**

*La densité maximale des constructions à usage d'habitation résulte des dispositions des articles A2 et A10.*

### **ARTICLE A.15      OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les haies seront constituées d'essences locales. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont interdites afin de limiter l'acidification des sols ou/et les déchets verts.

## V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

# Introduction

## CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

*Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non, où l'intérêt des milieux naturels ou la qualité des paysages justifie d'encadrer strictement les possibilités de construire ou d'aménager.*

### RAPPEL :

*Le cadre d'application des mots employés dans le règlement est précisé dans le glossaire inséré dans les Dispositions Générales du règlement.*

*Dans le règlement qui suit lorsqu'il est fait mention de "constructions" sans autre précision, cette acception vise aussi les extensions ou les annexes.*

## REGLEMENT DE LA ZONE N

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

#### **Sont interdits sur l'ensemble de la zone :**

- les terrains de camping, de caravanning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (mobil home, etc.) ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- les carrières ;
- les défrichements dans les Espaces Boisés Classés figurant sur le règlement graphique, dont la suppression des haies et de leur talus.
- Dans les zones où existe un risque de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur, telles qu'elles résultent du dernier atlas de la DREAL : les constructions sur sous-sol ;
- Dans les zones où existe un risque d'affleurement de la nappe phréatique : toute nouvelle construction ;
- Dans les zones inondables : toute nouvelle construction ;

- Dans les périmètres de protection rapprochée de forage : toute nouvelle construction, à l'exception de celles prévues à l'article N2.

**Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées ci-après (sous réserve des dispositions de l'article N2) :**

Sont ainsi autorisées :

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le changement de destination au profit de logements, d'activités hôtelières, commerciales ou agricoles et d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation et la construction de leurs annexes, en une ou plusieurs fois. Elles seront possibles dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par unité foncière bâtie existante à la date d'approbation du PLU. De plus, les annexes devront être implantées à moins de 40m d'une autre construction existante sur l'unité foncière ;
- les constructions et les installations qui sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (dont cimetière) ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui accompagnent les utilisations précédentes ou des aménagements nécessaires à la restauration des continuités écologiques, à la lutte contre les ruissellements ou à la mise en valeur des paysages ;

**ARTICLE N.2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les nouvelles constructions, la réfection des constructions et les changements de destination autorisés par l'article précédent le sont sous réserve que la capacité des réseaux et voies existants le permette et quelles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site dans lequel elles s'insèrent.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas

incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière (le cas échéant) dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ainsi, les aménagements légers et objets mobiliers nécessaires à la mise en valeur des milieux naturels ou à leur ouverture au public (cheminements aménagés dont pistes cyclables, objets mobiliers, poste d'observation, installations sanitaires, aires de stationnement, etc.) sont autorisés sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère des lieux.

DE PLUS :

Dans les zones où existe un risque de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur : les infrastructures enterrées sont autorisées sous réserve que les constructeurs prennent les dispositions techniques qui éviteront l'entrée des eaux dans les réseaux.

Dans les périmètres de protection de forage : Seules les constructions et les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne pouvant être localisées ailleurs sont autorisées ; elles le sont sous réserve des dispositions prévues par la déclaration d'utilité publique des forages.

Lorsque les sols argileux sont argileux : la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les constructions (fondations / structures) ou aménagements qu'ils projettent à la nature des sols.

**ARTICLE N.3 CONDITIONS DE DESERTE ET D'ACCÈS**

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

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

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

#### **ARTICLE N.4      CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

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

b) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque un réseau existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

Dans les périmètres de protection d'un forage, ces aménagements respecteront les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant son utilité publique (interdiction des puisards, infiltration lente, etc.) ; tout ouvrage d'engouffrement rapide des eaux est interdit.

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

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

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

*Sans objet.*

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

Les constructions sont implantées :

- à une distance des berges de cours d'eau : au moins égale à 10m ;
- à une distance de l'axe de la RD8 : au moins égale à 75m ;
- à une distance de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile générale (y compris agricole) : au moins égale à 10m ;
- à une distance de l'alignement des autres chemins (dont voies cyclables) : au moins égale à 3m ;

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 2m.

#### **ARTICLE N.7      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉS**

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance des limites au moins égale à 2m.

#### **ARTICLE N.8      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Pas de dispositions retenues.

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

*L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation résulte de l'application des dispositions de l'article A2.*



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

Les constructions à usage d'habitation auront une hauteur maximale de 6m à l'égout ou à l'acrotère et de 11m au faitage.

## **ARTICLE N.11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **I- HARMONIE GÉNÉRALE ET INSERTION DANS LE SITE**

---

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine\* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux à vocation environnementale.

Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la plaine de Caen.
- Pour les constructions de grande dimension les façades de couleurs claires sont interdites.

Les couvertures des constructions avec combles seront de couleur terre cuite rouge, ardoise ou grise. Cependant, les toitures végétalisées, les vitrages et la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques ne sont pas interdits.

Lorsqu'une toiture est percée de lanternaux (dits « velux ») ceux-ci seront implantés dans le plan de la toiture et harmonieusement composés sur celle-ci.

### **II- PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :**

---

Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations repérées sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme (parc, alignements d'arbres etc.) seront préservées et entretenues. Cependant, les plantations existantes en bordure de voie pourront être replantées en recul si un élargissement ou une mise en sécurité justifiait leur arasement. Ces replantations devront alors faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R421-19 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE N.12 CONDITIONS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Pas de dispositions retenues.

## **ARTICLE N.13 CONDITIONS DE RÉALISATION DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

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

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

## **ARTICLE N.14 DENSITÉ**

*La densité maximale des constructions à usage d'habitation résulte des dispositions des articles A2 et A10.*

## **ARTICLE N.15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les haies seront constituées d'essences locales. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont interdites afin de limiter l'acidification des sols ou/et les déchets verts.

## VI- ANNEXES

---

### RAPPEL DU TEXTE DES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC EN APPLICATION LORS DE L'ÉLABORATION DU PLU :

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

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

#### R.111-4 : ARCHEOLOGIE

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

ARTICLE R111-21 – DENSITE > voir le Glossaire

ARTICLE R111-22 : SURFACE DE PLANCHER > voir le Glossaire

#### R111-23 ET 24 : DISPOSITIFS ECOLOGIQUES NE POUVANT FAIRE L'OBJET D'INTERDICTION

Article L111-16 :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission

de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

#### ARTICLE R111-25 - STATIONNEMENT

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

#### ARTICLE R111-26 - ENVIRONNEMENT

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

#### ARTICLE R111-27 - CARACTERE DES LIEUX

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

#### **RAPPEL POUR INFORMATION :**

#### ADAPTATIONS MINEURES :

> voir les articles L151-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### L.111-3 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

> voir les articles L111-15 et R161-7 du Code de l'urbanisme

#### R421-23 – DECLARATION PREALABLE POUR INTERVENTION SUR DES ELEMENTS PROTEGES

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

(...)

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L113-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; (...)