

COMMUNAUTÉ URBAINE DE CAEN LA MER

BRETTEVILLE L'ORGUEILLEUSE

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 21.12 /1978

RÉVISION N° 1 approuvée le 16.04 /1994

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29.02 /2008

Modification n° 1 21.10 /2011

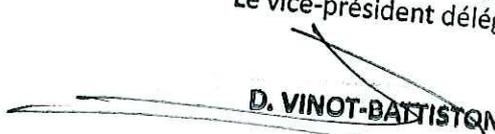
P.L.U. - Modification n°2 APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire
en date du : **29 juin 2017**

LE PRÉSIDENT
Monsieur Joël BRUNEAU

3a - RÈGLEMENT

Pour le président,
Le vice-président délégué,


D. VINOT-BATTISTONI


Caenlamer
NORMANDIE
COMMUNAUTÉ URBAINE

PREFECTURE DU CALVADOS

19 JUIL. 2017

COURRIER


agence
schneider
architectes & urbanistes

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.151.1 à L.151-48 et R. 123.1 à R. 123.25.

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **BRETTEVILLE L'ORGUEILLEUSE**.

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-51 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles suivants, dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

R.111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

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

R.111-4 : ARCHEOLOGIE

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

R111-21 : DENSITE

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.

R111-22 : DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

> voir le Glossaire

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

En application de l'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 concernée. 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 en matière de plan local d'urbanisme.

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'État.

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'État, 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.

R.111-26 : 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.

R.111-27 : CARACTERE DES LIEUX

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

On rappellera que les dispositions ou servitudes d'utilité publique suivantes sont ou demeurent également applicables :

L.123-1-2 : REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

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

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

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

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

CLOTURES – R421-12

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

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Ils sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

DEFRICHEMENTS

Ils sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311 -1 du Code Forestier ; Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Sont de plus applicables :

RISQUES SISMIQUES

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

PROTECTION DES EAUX POTABLES

- Les dispositions assurant la protection du forage du VAUCULEY sur ROTS, inscrites dans l'arrêté préfectoral en date du 31 octobre 1986.

NORMES D'ISOLATION PHONIQUE LE LONG DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES :

- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et les décrets qui la complète.
- Les dispositions des arrêtés préfectoraux du 6 juillet 1999 et du 15 décembre 1999 qui instituent le classement applicable aux infrastructures terrestres qui traversent le territoire communal.

ARTICLE 3 : Division du territoire en zone

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

Sont ainsi repérées sur les documents graphiques :

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

ARTICLE 4 : Adaptations mineures de certaines règles

ADAPTATIONS MINEURES : voir les articles L152-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE : voir les articles L111-15 et R161-7 du Code de l'urbanisme

ARTICLE 5 : Glossaire

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

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

Affouillements et exhaussements de sol : sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m², et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m.

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

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

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que caves, abris de jardin ; Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.
- 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 : l'Architecte des Bâtiments de France, Architecte du CAUE, architecte-conseil du département, etc. pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

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

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

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

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

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

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

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

Egout du toit : ligne basse du pan de toiture

Emprise au sol : la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (article R420-1 du code de l'urbanisme)

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

Extension : ajout à une construction existante

Extension limitée : inférieure à 30 % de la SURFACE DE PLANCHER existante à la date d'approbation du PLU

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

Front bâti : alignement bâti formé par plusieurs constructions et/ou murs de pierre d'une hauteur supérieure à 2m servant de référence pour l'implantations de nouvelles constructions.

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 : limites séparatives latérales (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) et limites de fond de parcelle (qui joint chacune des limites latérales en un point).

Lot : parcelle issue d'un terrain loti.

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

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

Surface de plancher : (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 :*

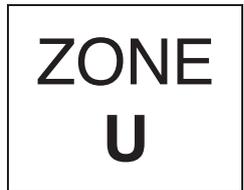
- 1° *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° *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.*

Terrain naturel : celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol préalables 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



Caractère de la zone

La zone U regroupe les quartiers urbains à dominante résidentielle de BRETTEVILLE L'ORGUEILLEUSE. Elle a donc vocation à recevoir de l'habitat et tous services, équipements ou activités compatibles avec l'activité d'un bourg.

On distingue :

- Les **secteurs Ub** qui comprennent les quartiers anciens du bourg dont on souhaite préserver le caractère tant urbanistique qu'architectural et paysager.
- Les **secteurs Uc** sont spécifiquement réservés à l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt général.
- Les **secteurs Us** sont réservés à l'implantation d'activités économiques (dont commerciales), d'équipements ou de services qui devront être compatibles avec la proximité résidentielle lorsqu'elle existe.

Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. U.1

En cohérence avec la destination de la zone :

En Uc, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, agricole ou de services
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles qui sont prévues par l'article U2,

En Us, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles qui sont prévues par l'article U2,

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

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les nouvelles installations artisanales à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec l'occupation du secteur.

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

- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les carrières ainsi que les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Tout hébergement léger de loisir.

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

Art. U.2

1- Dans les périmètres de protection de forage : Pour ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du forage du VAUCULEY.

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 instituant le classement des infrastructures terrestres.

3- Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : Les nouvelles constructions sur sous-sol seront interdites sauf si le pétitionnaire justifie de dispositions techniques particulières permettant la mise hors eau des infrastructures enterrées dans les zones où le risque d'affleurement à faible profondeur existe.

4- Dans les zones inondables repérées sur le règlement graphique :
Dans les niveaux inondables, l'extension des constructions existantes et/ou leur changement de destination sous autorisés sous réserve qu'ils ne conduisent pas à l'augmentation de la capacité d'accueil.

5- L'extension des constructions et installations existantes à usage d'activités économiques est autorisée sous réserve qu'elle reste compatible avec la proximité résidentielle, lorsqu'elle existe.

6- En Uc et Us : La construction de logements est autorisée s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone ; ils le sont sous réserve qu'ils soient intégrés à un équipement ou une construction autorisées dans le secteur.

Article U.3 Accès et voirie

Art. U.3

I - ACCES :

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie 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 au passage des véhicules de service ou de sécurité (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...). Elles auront au minimum une chaussée d'une largeur de 4,5m et une plate-forme d'une largeur de 6m.

Elles comprendront un chemin pédestre distinct de la chaussée (trottoir, sentier...). Les voies en impasse seront aménagées d'une placette permettant le retournement des véhicules.

Pour les lotissements ou les groupes d'habitations, le raccordement des voies de l'opération (rue, piste cyclable ou chemin piétonnier) en espace non-privatif aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement sera imposé.

Article U.4 Desserte par les réseaux

Art. U.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

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

c) Eaux pluviales :

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité. Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet des eaux pluviales dans le réseau ou le milieu.

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 U.5 Superficie minimale des terrains

Art. U.5

Néant

Article U.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. U.6

Les constructions respecteront les indications portées sur le règlement graphique, en leur absence, elles respecteront les dispositions suivantes.

1°- En Ub :

Lorsque le long d'une voie un front bâti existe (continu ou non) formé de constructions ou de murs de clôture, alors les nouvelles constructions le poursuivront.

Néanmoins, lorsqu'un mur de clôture de même aspect et même hauteur que les murs traditionnels environnants assure la continuité du front bâti, une nouvelle construction peut être implantées avec un retrait, il sera au moins égal à 4m.

En l'absence de front bâti ou lors de la création de nouvelles voies, les constructions sont implantées soit à l'alignement soit avec un recul au moins égale à 4m.

2°- Sur le reste de la zone :

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3m. Cependant,

1°- ce retrait pourra être réduit :

- en bordure de rues créées au sein de groupes d'habitation ou de lotissements, lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera,
- lorsqu'un alignement de fait existe le long d'une voie : il pourra être poursuivi.

2°- ce retrait sera porté à 5m devant la porte d'accès à un garage ; il le sera aussi pour toutes les constructions ou extensions de constructions à venir en bordure des rue de la Délivrante (RD83), rue de Caen et rue de Bayeux (RD613).

3°- Dispositions particulières :

Lorsque une construction existante (avant l'entrée en application du PLU) ne respecte pas les dispositions précédentes, son extension limitée est autorisée si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.

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

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

Art. U.7

1°- En Ub :

- À l'intérieur d'une bande de 30m comptée par rapport à l'alignement (ou à la limite d'implantation du front bâti si celui-ci n'est pas implanté à l'alignement) : les constructions peuvent être implantés en limite séparative de propriétés.
- Au-delà : Les constructions sont implantées
 - Soit à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété ; Cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m.
 - Soit en limite séparative de propriétés, s'il s'agit de constructions implantées à l'alignement (ou suivant le front bâti) ou d'annexes dont la hauteur droite en limite séparative de propriétés est inférieure à 3m ; cette hauteur peut être portée à 5m lorsque la construction est contiguë à la limite séparative par son pignon ;

2°- Sur le reste de la zone :

Les constructions sont implantées :

- Soit à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété ; Cette distance ne sera jamais inférieure à 4m.
- Soit en limite séparative de propriétés :
 - s'il s'agit de constructions dont la hauteur droite en limite séparative de propriétés est inférieure à 4m; cette hauteur peut être portée à 6m au faitage lorsque la construction est contiguë à la limite séparative par son pignon,
 - pour permettre la réalisation de maisons jumelées, en grappe ou en bande,
 - pour permettre l'adossement à une construction de plus grande hauteur implantée en limite séparative de propriété, et ce, dans la limite de cette hauteur.

- Soit en retrait des limites séparatives de propriétés s'il s'agit d'abris de jardin, de moins de 10 m² d'emprise au sol.

3°- Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions précédentes, son extension limitée est autorisée si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

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

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

Art. U.8

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U.9 Emprise au sol des constructions

Art. U.9

En Uc et Us : néant

En Ub :

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 70% de la superficie du terrain.

Sur le reste de la zone :

Lorsque la destination dominante est l'habitat : l'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 40% de la superficie du terrain.

Sinon, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à 50% de la superficie du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à l'aménagement ou au changement de destination dans une construction existante, ou aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U.10 Hauteur des constructions

Art. U.10

En Uc et Us : Néant

Sur le reste de la zone :

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction, est fixée à 6m à l'égout ou à l'acrotère*, 11m au faîtage.

Cependant :

- une construction réalisée en adossement à une construction existante de plus grande hauteur pourra avoir la même hauteur.
- La hauteur au faîtage d'un immeuble pourra être portée à 13m pour permettre l'intégration de l'ascenseur nécessaire à la desserte des logements.

** s'il existe un étage en attique, son acrotère n'est pas pris en compte, seule celui des étages droits l'est.*

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à l'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. U.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'insérer harmonieusement dans son environnement paysager.

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

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

Les annexes présentent des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.

Sont interdits :

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

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, ...) sont autorisées.

II – MATERIAUX ET VOLUMES

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés par les constructions préexistantes. Les façades présenteront des teintes claires.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (tels que les bardages de bois) devront obligatoirement recevoir soit un enduit soit un parement.

Les enduits seront de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

De plus dans le cadre d'une opération d'aménagement, d'autres couleurs d'enduits, harmonieuses avec les précédentes, pourront être ponctuellement employés.

Les constructions avec combles sont recouvertes de petites tuiles plates vieilles, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaires aux deux précédents.

Sont de plus autorisés :

- pour les équipements publics ou d'intérêt général, les hangars et les annexes : les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé
- Le cuivre, le zinc.
- Les panneaux solaires et vitrages, ainsi que les toitures végétalisées.

En Ub, les constructions seront principalement couvertes de toitures à deux pans appuyés sur le même faîtage, d'une pente comprise entre 40° et 55°. Cette disposition ne s'applique que pour les constructions ou parties de constructions qui bordent les rues où le motif de « *règle architecturale particulière* » est porté sur le règlement graphique.

Une annexe ou une extension pourra néanmoins être recouverte avec le même matériau que celui utilisé par une construction principale préexistante.

Les châssis de toiture seront implantés dans le plan de la toiture.

III- IMPLANTATION DANS LE TERRAIN :

Néant.

IV - CLÔTURES :

Les murs existants en pierres apparentes de pays devront être conservés sauf si une prescription d'alignement obligatoire est portée au règlement graphique : ils seront alors reconstitués en recul.

S'ils sont prolongés ou reconstitués en recul, ils le seront avec la même facture et les mêmes matériaux et leur hauteur ne dépassera pas celle de l'ouvrage préexistant ; Ils pourront être percés d'ouvertures.

L'emploi de panneaux de béton pleins n'est autorisé que pour les soubassements de clôtures d'une hauteur inférieure à 0,4m.

Les nouvelles clôtures auront une hauteur :

- au plus égale à 1,6m en bordure des voies ouvertes à la circulation automobile ; lorsqu'elles comprennent un mur ou une clôture pleine, celui-ci ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à 1,20m, mais il pourra être surmonté par un dispositif à claire-voie jusqu'à 1,60m.
Cette disposition ne s'applique pas au haies plantées à 0,5m en recul de l'alignement : leur hauteur qui pourra atteindre 2m ;
- au plus égale à 2m le long des autres limites séparatives de propriété ;

Elles sont composées à partir des éléments suivants:

- de murs pleins ;
- de haies basses d'essences locales doublées ou non d'un grillage rigide sur potelets;
- de dispositifs à claire voie.

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles qui ne sont pas destinées à la construction (espace rural ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillages ou de lisses normandes.

V – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

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

Les plantations existantes remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères ...) seront maintenues. Cependant :

- Elles pourront être ponctuellement interrompues pour la création d'accès.
- Elles pourront être remplacées si leur état sanitaire le nécessite.
- Elles pourront être déplacées et reconstituées en recul pour permettre l'élargissement d'une voie ou la création d'une infrastructure (ouvrage de rétention des eaux pluviales,...).

VI – AIRE DE SERVICE :

Les opérations d'aménagement de plus de 4 logements comprendront une aire ou un local aménagés pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Ils seront facilement accessibles depuis la voie publique et intégrés à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

Article U.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. U.12

I- STATIONNEMENT DES CYCLES :

Nouveaux équipements ou services d'intérêt général : ils comprendront une aire de stationnement aménagée pour les bicyclettes, vélomoteurs ou motocyclettes.

Nouveaux immeubles d'habitation collectifs : ils comprendront un local ou une aire de stationnement aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs ou motocyclettes.

II- STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES :

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

Il est en particulier exigé pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 places par logement dans les immeubles de logement collectif et deux places par logements pour le logement individuel.

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique. Lors de la construction de logements individuels sur de nouvelles parcelles ou de nouveaux groupes d'habitations, ces places de stationnement seront aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles ; Cet espace ne pourra pas être clos.

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

Art. U.13

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

Les haies de conifères sont interdites.

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

Obligation de planter :

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

Les opérations d'aménagement comprenant plus de 6 logements comprendront une surface plantée au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Ils ne comprendront ni aires de stationnement ni bassins de rétention des eaux pluviales. Aucun espace vert ne pourra avoir une superficie inférieure à 60 m², pour être pris en compte.

Pour les lotissements et groupe d'habitations sur une superficie au moins égale à 5000m², au moins un des espaces verts aménagés aura une superficie minimale de 300m² (d'un seul tenant).

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

En Ub : Les parcelles recevant de nouveaux logements comprendront un espace vert planté au moins égal à 20 % de la superficie totale de la parcelle. Cette disposition ne s'applique pas lorsque le rez-de-chaussée des constructions est occupé par d'autres destinations, (commerces, équipements collectifs, service,...) hors hébergements.

Sur l'ensemble de la zone : ces espaces verts seront plantés à raison d'un arbre pour 200m² d'unité foncière dans la zone.

Pour information :

- les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ; elles ont une hauteur inférieure à 2m.
- les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.
- la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

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

Art. U.14

Néant.

ZONE Ue

Caractère de la zone

La zone Ue est principalement destinée à l'accueil d'entreprises artisanales ou industrielles, elle pourra aussi recevoir des commerces ou des services (dont les services logistiques ou les hôtels) ainsi que des équipements publics ou d'intérêt général.

On distingue un secteur UEa situé à l'ouest de la RD83, dans le prolongement de la zone artisanale de SAINT MANVIEU NORREY.

Les prescriptions qui suivent s'appliquent sans préjudice des réglementations propres à la sécurité et à la salubrité publiques soit en particulier, celles propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Article Ue.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. Ue.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les lotissements et nouvelles constructions à usage d'habitation, ainsi que l'extension et la construction des annexes des constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues à l'article Ue2,
- Les carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux aménagements paysagers prévus pour l'aménagement de la zone,
- Le stationnement des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, PRL, ...).
- Les stockages ou dépôt de matériels visibles depuis les voies.
- Les constructions sur sous-sols

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

Art. Ue.2

- Plantations à créer (sauf en Uea) : dans les zones de "plantations à créer" désignés sur le règlement graphique, sont seulement autorisées en plus des espaces verts, les ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre d'un projet paysager global, les ouvrages d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt générales ainsi que les accès nécessaires à leur entretien.
- Logements : La construction de logements n'est autorisée que s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.

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 instituant le classement des infrastructures terrestres (routes et voies ferrées).

- Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les constructions sur sous-sols sont interdites ; les produits chimiques seront stockés hors d'eau (compartiments étanches et mis sous rétention).

Article Ue.3 Accès et voirie

Art. Ue.3

I - ACCES :

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

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

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie de l'opération en espace non-privatif, aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement sera imposée.

Article Ue.4 Desserte par les réseaux

Art. Ue.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales :

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

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

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 Ue.5 Superficie minimale des terrains

Art. Ue.5

Néant.

Article Ue.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. Ue.6

En Uea :

Le long de l'ancienne Rue de la Gare/Chemin de Balleroy, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement

Sur le reste de la zone :

Les constructions respectent le sens général d'implantation des constructions, tel qu'il est indiqué dans les orientations particulières d'aménagement : Elles sont ainsi orthogonales ou parallèles à celui-ci.

Les constructions respectent les indications (marges de recul, marges d'alignement) portées sur le règlement graphique, en leur absence, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies publiques ou privées au moins égale à 5m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

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

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

Art. Ue.7

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3m, sous réserve de la sécurité et salubrité publique ainsi que de la préservation des aménagements paysagers.

Cependant lorsque deux pétitionnaires s'entendent pour réaliser simultanément un projet de construction couvrant deux ou plusieurs parcelles mitoyennes, l'implantation en limite séparative de propriété sera autorisée sous réserve que les constructions mitoyennes présentent une continuité volumétrique et une harmonie architecturale.

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

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

Art. Ue.8

La distance entre deux constructions non-contiguës ne peut être inférieure à 4m.

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

Article Ue.9 Emprise au sol des constructions

Art. Ue.9

En Uea : néant

Sur le reste la zone :

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Article Ue.10 Hauteur des constructions

Art. Ue.10

Néant.

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

Art. Ue.11

Aspect des constructions

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière. Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. Des acrotères masqueront les nouvelles toitures à deux pans symétriques de faible pente.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite. De même que les constructions ou parties de constructions faisant référence à une architecture régionale étrangère à la plaine de Caen.

Les tonalités dominantes seront choisies dans une gamme de couleurs neutres compatibles avec l'harmonie générale de la zone. Les teintes vives sont limitées aux enseignes.

Les façades, les soubassements, murs de soutènement ou murs de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tel que le bardage métallique) doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. Leurs teintes respecteront l'harmonie générale du secteur.

Les toitures seront de couleur ardoise ou grise (à l'exclusion des nuances claires) ; elles pourront être couvertes de zinc. Elles seront traitées avec le même niveau de qualité que les façades.

Enseignes :

Les nouvelles enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou à l'objet social de l'activité. Elles ne débordent pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

Les enseignes sur toiture, dont les enseignes lumineuses sont interdites.

Clôtures :

Leur hauteur est limitée à 2m.

Elles seront exemptes de toute publicité ; seule l'inscription de la raison sociale sur un muret est autorisée.

Elles seront composées à partir des éléments suivants:

- De haies basses taillées d'essences locales
- De grillages rigides sur potelets de couleur foncée ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines.
- De murets intégrant les coffrets techniques ; ils auront une hauteur inférieure à 1,2m.

Sur les limites séparatives de propriété qui sont au-delà de la bande de recul le long des voies, les clôtures pleines sont autorisées. Elles reprendront les caractéristiques d'aspect des constructions présentes sur la parcelle.

Aire de service :

Les implantations comprendront une aire ou un local aménagés pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Ces aires de service ne seront pas visibles depuis les espaces ouverts au public. Elles seront facilement accessibles depuis la voie publique et intégrés à l'architecture ou aux aménagements paysagers des constructions.

Article Ue.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. Ue.12

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

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

Art. Ue.13

Les espaces libres entre l'alignement des voies et celui des constructions seront engazonnés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre-tige par tranche de 6 places de stationnement. Les arbres seront préférentiellement disposés en allées ou en bosquets.

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

Sauf en Uea : Les zones de "plantations à créer" portées au règlement graphique pourront recevoir des ouvrages de gestion des eaux pluviales, s'ils sont intégrés au projet paysager du secteur.

De plus en Uea : Les plantations à créer inscrites sur le règlement graphique seront constituées d'un alignement d'arbres de hautes tiges (plantés avec un pas de l'ordre de 7m) ou de haies bocagères hautes, plantées d'essences locales.

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

Art. Ue.14

Néant.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE
1AU**

Caractère de la zone

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

Elle comprend un **secteur 1AUv** spécifiquement réservé aux espaces verts et aménagements paysagers collectifs qui agrémentent le secteur 1AU, qui le jouxte.

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

Art. 1AU.1

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

- Les installations et constructions industrielles ou agricoles ;
- Les installations et constructions artisanales à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec la vocation résidentielle dominante du secteur ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- Les entrepôts commerciaux ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux aménagements paysagers d'intérêt général,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

Sont de plus interdites :

- Les constructions sur sous-sol.

Et en 1AUv :

- Toutes constructions, à l'exception des abris de jardin réalisés dans le cadre d'un ensemble de jardins familiaux ;
- Les aires de stationnement, à l'exception de celles liées aux jardins familiaux.
- Le camping et le caravanning.

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

Art. 1AU.2

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

1- Cette zone est ouverte à l'urbanisation sous réserve du respect des conditions suivantes :

- que l'opération respecte les orientations particulières d'aménagement qui complètent le P.A.D.D. et qu'ainsi elle ne soit pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone,
- que le pétitionnaire justifie que le projet intègre la prise en compte des risques liés au ruissellement des eaux et à l'affleurement de nappe phréatique et qu'il respecte l'équilibre minimum du parc de logements prescrit par le P.A.D.D. et les Orientations Particulières d'Aménagement qui le complètent.

2- Elle le sera aussi pour permettre l'implantation d'équipements ou services d'intérêt général, dès lors que sont réalisés dans le même temps les aménagements prévus par le règlement graphique et, s'il y a lieu, les Orientations Particulières d'Aménagement.

3- Les terrains du secteur 1AUv pourront être intégrés aux opérations d'aménagement ; ils recevront alors les espaces verts communs du secteur et les ouvrages techniques nécessaires à la gestion des eaux pluviales, dès lors que ceux-ci seront intégrés au projet paysager du secteur.

DE PLUS :

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

2- Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les constructeurs prendront toutes les dispositions qui s'imposent pour assurer la mise hors d'eau des constructions et réseaux et réaliser les ouvrages nécessaires à la gestion des ruissellements.

Article 1AU.3 Accès et voirie

Art. 1AU.3

I - ACCES :

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

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

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

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées au passage des véhicules de service ou de sécurité (bus de transport en commun pour les voies principales, véhicules de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères,...). Elles auront au minimum une chaussée d'une largeur de 4,5m et une plate-forme d'une largeur de 6m. Elles comprendront un chemin pédestre distinct de la chaussée (trottoir, sentier,...). Les voies en impasse seront aménagées d'une placette permettant le retournement des véhicules.

Pour les lotissements ou les groupes d'habitations, le raccordement des voies de l'opération (rue, piste cyclable ou chemin pédestre) en espace non-privatif aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement sera imposé.

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AU.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

b) Eaux pluviales :

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité. Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

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

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 1AU.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AU.5

Néant.

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

Art. 1AU.6

Les constructions respectent les marges de recul portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications, les constructions sont implantées à une distance :

- des voies ouvertes à la circulation automobile: au moins égale à 5m de l'alignement ;
Ce retrait pourra être réduit en bordure de rues créées au sein de groupes d'habitation ou de lotissements, lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera.
- des chemins piétonniers ou pistes cyclables existants ou à créer : au moins égale à 3m de leur axe.

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 général.

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

Art. 1AU.7

Les constructions sont implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété ; Cette distance ne sera jamais inférieure à 4 m.
- soit en limite séparative de propriétés
 - s'il s'agit de constructions dont la hauteur droite en limite séparative de propriétés est inférieure à 3m ; cette hauteur peut être portée à 5m au faitage lorsque la construction est contiguë à la limite séparative par son pignon,
 - pour permettre la réalisation de maisons jumelées, en grappe ou en bande,
- Soit en retrait des limites séparatives de propriétés s'il s'agit d'abris de jardin, de moins de 10 m² d'emprise au sol.

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 général.

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

Art. 1AU.8

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales, et ont une hauteur à l'égout inférieure à 5m.

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

Lorsque la destination dominante est l'habitat : l'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 35% de la superficie du terrain.

Sinon, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à 40% de la superficie du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux droits plus un niveau de combles (aménageables ou non) ou un niveau en attique ou deux niveaux droits et deux niveaux de combles. Les sous-sols ne sont pas compris.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

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

Art. 1AU.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'insérer harmonieusement dans son environnement paysager.

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

Les annexes présentent des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale

Sont interdits :

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

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, ...) sont autorisées.

II – MATERIAUX ET VOLUMES

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (tels que les bardages de bois) devront obligatoirement recevoir soit un enduit soit un parement.

Les façades présenteront des teintes claires. Ainsi, les enduits seront de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

De plus dans le cadre d'une opération d'aménagement, d'autres couleurs d'enduits, harmonieuses avec les précédentes pourront être ponctuellement employés.

Les constructions avec combles sont recouvertes de petites tuiles plates vieilles, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaires aux deux précédents.

Sont de plus autorisés :

- pour les équipements publics ou d'intérêt général, les hangars et les annexes : les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé
- Le cuivre, le zinc.
- Les panneaux solaires et vitrages, ainsi que les toitures végétalisées.

Les châssis de toiture seront implantés dans le plan de la toiture.

III- IMPLANTATION DANS LE TERRAIN :

Le niveau le plus haut du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,6m.

IV - CLÔTURES :

Les murs existants en pierres apparentes de pays devront être conservés ; s'ils sont prolongés, ils le seront avec la même facture et les mêmes matériaux et leur hauteur ne dépassera pas celle de l'ouvrage préexistant ; Ils pourront ponctuellement être percés d'ouvertures.

L'emploi de panneaux de béton pleins n'est autorisé que pour les soubassements de clôtures d'une hauteur inférieure à 0,4m.

Les nouvelles clôtures auront une hauteur :

- au plus égale à 1,6m en bordure des voies ouvertes à la circulation automobile ; lorsqu'elles comprennent un mur ou une clôture pleine, celui-ci ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à 1,20m, mais il pourra être surmonté par un dispositif à claire-voie jusqu'à 1,60m. Cette disposition ne s'applique pas au haies plantées à 0,5m en recul de l'alignement: leur hauteur qui pourra atteindre 2m ;
- au plus égale à 2m le long des autres limites séparatives de propriété ;

Elles sont composées à partir des éléments suivants:

- de murs pleins ;
- de haies basses d'essences locales doublées ou non d'un grillage rigide sur potelets;
- de dispositifs à claire voie.

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles qui ne sont pas destinées à la construction (espace rural ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillages ou de lisses normandes.

V – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les plantations existantes remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères ...) seront maintenues. Cependant :

- Elles pourront être ponctuellement interrompues pour la création d'accès.
- Elles pourront être remplacées si leur état sanitaire le nécessite.
- Elles pourront être déplacées et reconstituées en recul pour permettre l'élargissement d'une voie ou la création d'une infrastructure (ouvrage de rétention des eaux pluviales,...).

VI – AIRE DE SERVICE :

Les opérations d'aménagement de plus de 4 logements (lotissements, groupe d'habitation ou copropriété) comprendront une aire ou un local aménagés pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Ils seront facilement accessibles depuis la voie publique et intégrés à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

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

Art. 1AU.12

I- STATIONNEMENT DES CYCLES :

- Nouveaux équipements ou services d'intérêt public : ils comprendront une aire de stationnement aménagée pour les bicyclettes, vélomoteurs ou motocyclettes.
- Nouveaux immeubles de logements : ils comprendront un local ou une aire de stationnement aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs ou motocyclettes.

2- STATIONNEMENT AUTOMOBILE : Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Pour les automobiles, il est en particulier exigé :

- Construction d'habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique. Lors de la construction de logements individuels sur de nouvelles parcelles ou de nouveaux groupes d'habitations, ces places de stationnement seront aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles ; Cet espace ne pourra pas être clos.

- Constructions d'immeubles d'habitation collectifs : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON, avec au moins une place de stationnement pas logement.

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

Art. 1AU.13

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

Les haies de conifères sont interdites.

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

Obligation de planter :

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

Les lotissements ou groupe d'habitations comprendront une surface plantée au moins égale à 15 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Ils ne comprendront ni aires de stationnement ni bassins de rétention des eaux pluviales clôturés (ceux-ci devront faire partie intégrante de l'aménagement paysager du secteur pour être décompté). Aucun espace vert ne pourra avoir une superficie inférieure à 60 m², pour être pris en compte.

Pour les lotissements et groupe d'habitations d'une superficie au moins égale à 5000m², au moins un des espaces verts aménagés aura une superficie minimale de 300m² (d'un seul tenant).

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30 % de la superficie totale de la parcelle ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale est ramenée à 20 % de la superficie totale de la parcelle. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

Ces espaces verts seront plantés à raison d'un arbre pour 200m² d'unité foncière dans la zone.

Rappel :

- les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ;
- elles ont une hauteur inférieure à 2m.
- les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.
- la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

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

Art. 1AU.14

SUPPRIMÉ PAR LA LOI ALUR

Caractère de la zone

La zone 1AUe est destinée à l'extension du parc d'activité de Cardonville.

Elle pourra recevoir, des entreprises destinées à du commerce (à l'exclusion de tous commerce alimentaire et d'équipement de la personne), du service, des activités artisanales, industrielles ou logistiques, (dans le cadre fixé par le SCOT de Caen Métropole).

Les prescriptions qui suivent s'appliquent sans préjudice des réglementations propres à la sécurité et à la salubrité publiques soit en particulier, celles propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 1AUe.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AUe.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toutes constructions à usage d'habitation,
- Les carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux aménagements paysagers prévus pour l'aménagement de la zone,
- Le stationnement des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, PRL, ...).
- Les stockages ou dépôt de matériels visibles depuis les voies ;
- Les constructions sur sous-sols ;
- la destruction de zones humides ;

Article 1AUe.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 1AUe.2

- Plantations à créer : dans les zones de "plantations à créer" désignés sur le règlement graphique, sont seulement autorisées en plus des espaces verts, les ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre d'un projet paysager global, les ouvrages d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès nécessaires à leur entretien.
- 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 instituant le classement des infrastructures terrestres (routes et voies ferrée).
- Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les constructions sur sous-sols sont interdites ; les produits chimiques seront stockés hors d'eau (compartiments étanches et mis sous rétention).

En application des orientations du SCOT :

- Les activités logistiques ne pourront pas occuper plus de 30% de la superficie de la zone ;
- Les constructions à usage d'activité de plus de 10 000 m² de surface de plancher devront prévoir la couverture de leurs besoins énergétiques d'ici 2025.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation dès que les équipements nécessaires à sa desserte seront présents à sa périphérie immédiate.

Alors, les constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone tels qu'ils sont prévus par les Orientations d'Aménagement (pièce 2b) et les dispositions du règlement qui suit.

Article 1AUe.3 Accès et voirie

Art. 1AUe.3

I - ACCES :

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

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

La possibilité de raccorder la voirie de l'opération en espace non-privatif, aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement sera imposée.

Article 1AUe.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AUe.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales :

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

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

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

Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique).

Article 1AUe.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AUe.5

Néant.

Article 1AUe.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. 1AUe.6

Les constructions respectent le sens général d'implantation des constructions, tel qu'il est indiqué dans les Orientations d'Aménagement (pièce 2b) : Elles sont ainsi orthogonales ou parallèles à celui-ci.

Les constructions respectent les indications (marges de recul, marges d'alignement) portées sur le règlement graphique, en leur absence, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies publiques ou privées au moins égale à 5m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : ils pourront être implantés à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 2m.

Article 1AUe.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. 1AUe.7

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

Lorsque deux pétitionnaires s'entendent pour réaliser simultanément un projet de construction couvrant deux ou plusieurs lots mitoyens, l'implantation en limite séparative de propriété sera autorisée sous réserve que les constructions mitoyennes présentent une continuité volumétrique et une harmonie architecturale.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : ils pourront être implantés en limite séparative de propriété ou avec un recul au moins égal à 2m.

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

Art. 1AUe.8

La distance entre deux constructions non-contiguës ne peut être inférieure à 4m.

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

Article 1AUe.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AUe.9

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Article 1AUe.10 Hauteur des constructions

Art. 1AUe.10

En application des orientations du SCOT :

Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² devront prévoir de réaliser leur construction sur deux niveaux.

Article 1AUe.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. 1AUe.11

Aspect des constructions

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière. Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. Des acrotères masqueront les nouvelles toitures à deux pans symétriques de faible pente.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite. De même que les constructions ou parties de constructions faisant référence à une architecture régionale étrangère à la plaine de Caen.

Les tonalités dominantes seront choisies dans une gamme de couleurs neutres compatibles avec l'harmonie générale de la zone. Les teintes vives sont limitées aux enseignes.

Les façades, les soubassements, murs de soutènement ou murs de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tel que le bardage métallique) doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. Leurs teintes respecteront l'harmonie générale du secteur.

Les toitures seront de couleur ardoise ou grise (à l'exclusion des nuances claires) ; elles pourront être couvertes de zinc. Elles seront traitées avec le même niveau de qualité que les façades.

Les enseignes sur toiture, dont les enseignes lumineuses sont interdites.

Clôtures :

Leur hauteur est limitée à 2m.

Elles seront exemptes de toute publicité ; seule l'inscription de la raison sociale sur un muret est autorisée.

Elles seront composées à partir des éléments suivants:

- De haies basses taillées d'essences locales
- De grillages rigides sur potelets de couleur foncée ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines.
- De murets intégrant les coffrets techniques ; ils auront une hauteur inférieure à 1,2m.

Sur les limites séparatives de propriété qui sont au-delà de la bande de recul le long des voies, les clôtures pleines sont autorisées. Elles reprendront les caractéristiques d'aspect des constructions présentes sur la parcelle.

Aire de service :

Les implantations comprendront une aire ou un local aménagés pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Ces aires de service ne seront pas visibles depuis les espaces ouverts au

public. Elles seront facilement accessibles depuis la voie publique et intégrés à l'architecture ou aux aménagements paysagers des constructions.

> Voir le règlement communautaire de collecte et le Cahier de recommandations techniques pour la gestion des ordures ménagères de CAEN LA

Article 1AUe.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. 1AUe.12

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

Dans le cadre d'opération d'aménagement, les aires de stationnement nécessaires aux constructions et établissements pourront être réparties entre places privatives et places collectives aménagées sur les espaces collectifs.

En application des dispositions du SCOT : Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5000 m² devront prévoir de réaliser le stationnement en ouvrage.

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

Art. 1AUe.13

Les espaces libres entre l'alignement des voies et celui des constructions seront engazonnés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre-tige par tranche de 6 places de stationnement. Les arbres seront préférentiellement disposés en allées ou en bosquets.

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

Les zones de "plantations à créer" portées au règlement graphique pourront recevoir des ouvrages de gestion des eaux pluviales, s'ils sont intégrés au projet paysager du secteur.

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

Art. 1AUe.14

Néant.

ZONE 2AU

Caractère de la zone

Cette zone à caractère naturel est réservée pour le développement futur de la commune. Elle sera ouverte à l'urbanisation par une procédure adaptée lorsque les voies et réseaux existants en périphérie de la zone auront une capacité suffisante pour la desservir. En attendant elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre cette destination future.

Elle comprend :

- un secteur **2AUe** réservé à l'extension des parcs d'activités existants,
- un secteur **2AU**s réservé à l'accueil de commerces, services ou équipements en bordure de la RD613 ; Son aménagement devra être préalable à l'urbanisation du quartier résidentiel qui le jouxte au nord.

Le reste de la zone est destiné à l'extension résidentielle de la commune. Il pourra recevoir des logements et tous commerces, équipements ou services liés à cette occupation résidentielle dominante. Le parc de logement sera diversifié en application du P.A.D.D. et des Orientations Particulières d'Aménagement qui le complète.

Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. 2AU.1

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

- Les terrains de camping et de 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

Art. 2AU.2

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

Articles 2AU.3 à 2AU14

Néant.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

**ZONE
A**

Caractère de la zone

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

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2.
- Tout lotissement,
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées ou nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.

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

Art. A.2

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité d'un siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par la présence de constructions agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus :

- Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du forage du VAUCULEY pour ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- 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 instituant le classement des infrastructures terrestres (routes et voies ferrées).
- Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : Les nouvelles constructions sur sous-sol seront

interdites sauf si le pétitionnaire justifie de dispositions techniques particulières permettant la mise hors eau des infrastructures enterrées dans les zones où le risque d'affleurement à faible profondeur existe.

Article A.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. A.3

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

Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. A.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT :

- dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles,
- dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Conformément au règlement d'assainissement communautaire, elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au S.P.A.N.C. auquel la commune a délégué sa compétence.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant leur évacuation dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III – RESEAUX D'ELECTRICITÉ ET DE COMMUNICATIONS :

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

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Supprimé par la LOI ALUR

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

Art. A.6

1°- Implantation le long des routes et chemins :

- Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 10m. Cependant, lorsqu'un alignement de fait existe le long d'une voie, les constructions pourront le poursuivre.

2°- Implantation le long de la voie ferrée :

- Les constructions sont implantées à une distance de son alignement au moins égale à 20m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à l'extension limitée de constructions existantes, si cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport aux voies.
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

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

Art. A.7

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

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 5m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

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

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

Art. A.8

Néant

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Art. A.9

Néant.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Art. A.10

Les constructions à usage d'habitation comprendront au maximum 3 niveaux superposés, y compris les combles, non-compris les sous-sols enterrés. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 10m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction. Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

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

Art. A.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'insérer harmonieusement dans son environnement paysager.

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

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

Les annexes présentent des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale

Sont interdits :

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

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, ...) sont autorisées.

II – MATERIAUX ET VOLUMES

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés par les constructions préexistantes. Les façades présenteront des teintes claires.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (tels que les bardages de bois) devront obligatoirement recevoir soit un enduit soit un parement.

Les enduits seront de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les constructions avec combles sont recouvertes de petites tuiles plates vieilles, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaires aux deux précédents.

Sont de plus autorisés :

- pour les constructions agricoles, les équipements publics ou d'intérêt général et les annexes : les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé
- Le cuivre, le zinc.
- Les panneaux solaires et vitrages, ainsi que les toitures végétalisées.

Une annexe ou une extension pourra néanmoins être recouverte avec le même matériau que celui utilisé par une construction principale préexistante.

III- IMPLANTATION DANS LE TERRAIN :

Le niveau le plus haut du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,6m.

IV - CLÔTURES :

Les murs existants en pierres apparentes de pays devront être conservés ; s'ils sont prolongés, ils le seront avec la même facture et les mêmes matériaux et leur hauteur ne dépassera pas celle de l'ouvrage préexistant ; Ils pourront être percés d'ouvertures.

L'emploi de panneaux de béton pleins n'est autorisé que pour les soubassements de clôtures d'une hauteur inférieure à 0,4m.

Les nouvelles clôtures seront composées à partir des éléments suivants:

- de murs pleins ;
- de haies basses d'essences locales doublées ou non d'un grillage rigide sur potelets;
- de dispositifs à claire voie

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles qui ne sont pas destinées à la construction (espace rural ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillages ou de lisses normandes.

Elles auront une hauteur :

- au plus égale à 1,6m en bordure des voies ouvertes à la circulation automobile ; lorsqu'elles comprennent un mur ou une clôture pleine, celui-ci ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à 1,20m, mais il pourra être surmonté par un dispositif à claire-voie jusqu'à 1,60m.
Cette disposition ne s'applique pas au haies plantées à 0,5m en recul de l'alignement : leur hauteur qui pourra atteindre 2m ;
- au plus égale à 2m le long des autres limites séparatives de propriété ;

V – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les plantations existantes remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères ...) seront maintenues. Cependant :

- Elles pourront être ponctuellement interrompues pour la création d'accès.
- Elles pourront être remplacées si leur état sanitaire le nécessite.
- Elles pourront être déplacées et reconstituées en recul pour permettre l'élargissement d'une voie ou la création d'une infrastructure (ouvrage de rétention des eaux pluviales,...).

Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. A.12

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

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

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

Art. A.13

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

Des haies bocagères, des bosquets ou des alignements d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires ; ils faciliteront l'insertion dans le paysage de plaine des constructions.

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

Art. A.14

Néant.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

**ZONE
N**

Caractère de la zone

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

- Où l'intérêt des milieux naturels ou du paysage, l'existence d'une zone inondable, les nuisances dues à la proximité de la RN13 ou les orientations du projet d'aménagement et de développement durable justifient l'interdiction du développement de l'urbanisation ; elles sont regroupées dans un secteur **Np**
- Où la desserte par les réseaux et voirie, la proximité de la RN13, les enjeux paysagers et les orientations du projet d'aménagement et de développement durable justifient la limitation du développement de l'urbanisation. Elles se divisent en :
 - **Des secteurs Nv** qui pourront recevoir des aménagements ou des installations légères pour les sports ou les loisirs
 - **Un secteur Nz** qui reçoit en particulier la station d'épuration et la déchetterie
 - **Un secteur Ns** qui comprend les constructions présentes le long de la RN13, au carrefour avec la RD613, à l'ouest de la ville.

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. N.1

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol qui n'est pas autorisée ci-après est interdite, soit en particulier :

- Les lotissements de toute nature,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois,
- Tout hébergement léger de loisir,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessités par les équipements d'infrastructure.

1°- En Np : Sont seulement autorisés :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur paysagère ou à leur ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aménagements paysagers, ...),
- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2°- En Nv, sont seulement autorisés :

- Les abris de jardins ou installations sportives dépendants de constructions situées sur la même unité foncière ; ces abris de jardins auront une emprise au sol inférieur à 10m² et ne pourront pas faire l'objet d'extension.
- Les installations et aménagements légers nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aménagements paysagers, aires de stationnement,...) ou aux sports et aux loisirs (aires de jeux, installations sportives, et équipements sanitaires et techniques liés...)
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3°- En Nz, sont seulement autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements nécessaires à la mise en valeur paysagère du site,

4°- En Ns, sont seulement autorisés : Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve que la capacité des réseaux et voies existants le permette :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements nécessaires à la mise en valeur paysagère du site,

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

Art. N.2

Sur l'ensemble de la zone : Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve de l'application des dispositions suivantes

- Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du forage du VAUCULEY pour ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : Les nouvelles constructions sur sous-sol seront interdites sauf si le pétitionnaire justifie de dispositions techniques particulières permettant la mise hors eau des infrastructures enterrées dans les zones où le risque d'affleurement à faible profondeur existe.

Article N.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. N.3

I - ACCES :

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

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

Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. N.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT :

- dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles,
- dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Conformément au règlement d'assainissement communautaire, elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au S.P.A.N.C. auquel la commune a délégué sa compétence.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant leur évacuation dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III – RESEAUX D'ELECTRICITÉ ET DE COMMUNICATIONS :

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

Article N.5 Superficie minimale des terrains

Art. N.5

SUPPRIMÉ PAR LA LOI ALUR

Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. N.6

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m.

De plus :

- En Np : ce recul est porté à 100m de l'alignement, le long de la RN13
- En Nv : ce recul est porté à 5m de l'alignement, le long de la RN13 ; les abris de jardin ainsi construits ne pourront faire l'objet d'aucune extension qui porterait leur SHON à plus de 12 m2.
- En Ns : Seul le recul applicable par rapport à la RD613 est applicable.

Ces dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

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

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

Art. N.7

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

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 5m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

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

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

Art. N.8

Néant.

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Art. N.9

Néant.

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Art. N.10

Néant.

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

Art. N.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

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

Les annexes présentent des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale (forme, volume, matériaux et couleurs).

Sont interdits :

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

II – MATERIAUX

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés par les constructions préexistantes.

Les façades présenteront des teintes claires.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc...) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (tels que les bardages de bois) devront obligatoirement recevoir soit un enduit soit un parement.

Les enduits seront de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les constructions sont recouvertes de tuiles plates naturelles ou vieilles, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaires aux deux précédents.

Sont de plus autorisés :

- les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé pour les équipements publics ou d'intérêt général et les annexes,
- le zinc.

- Les panneaux solaires et vitrages, ainsi que les toitures végétalisées.

Une annexe ou une extension pourra néanmoins être recouverte avec le même matériau que celui utilisé par une construction principale préexistante.

III - CLÔTURES :

Les murs existants en pierres apparentes de pays devront être conservés ; s'ils sont prolongés, ils le seront avec la même facture et les mêmes matériaux. Ils pourront être percés d'accès.

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

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.

IV – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

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

Les plantations existantes remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères ...) seront maintenues. Cependant :

- Elles pourront être ponctuellement interrompues pour la création d'accès.
- Elles pourront être remplacées si leur état sanitaire le nécessite.
- Elles pourront être déplacées et reconstituées en recul pour permettre l'élargissement d'une voie ou la création d'une infrastructure (ouvrage de rétention des eaux pluviales,...).

Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. N.12

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

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

Art. N.13

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

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

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

Des haies bocagères, des bosquets ou des alignements d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires ; ils faciliteront l'insertion dans le paysage de plaine des équipements, constructions et installations.

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

Art. N.14

Néant.