

## Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée n°1

### 3. Règlement

#### 3.a. Règlement écrit

---

### Notification du projet

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal du :

**Le Maire, Monsieur Thierry LEFORT**

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

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

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

## I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **DOUVRES LA DELIVRANDE** (14).

### **ARTICLE 2 : Rappel de dispositions spécifiques relatives à l'occupation des sols, applicables sur le territoire communal**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1\* à R.111-26\* du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal.

#### 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.123-1-5\* ;*
- 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.*

Sur la commune en application de la délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2012, les clôtures sont soumises à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
--

#### PERMIS DE DEMOLIR :

Le permis de démolir est institué sur la commune au titre de l'article L123-1-5 (7°) du code de l'urbanisme, pour les constructions ou ensembles de construction remarquables désignées sur le règlement graphique.

#### DROIT DE PRÉEMPTION :

Hors périmètre de ZAD, le droit de préemption est applicable sur l'ensemble des zones urbanisées et urbanisables de la commune.

#### REGLEMENT DE PUBLICITE :

Néant

### ARTICLE 3 : Glossaire

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

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

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

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

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

**Annexes (à ne pas confondre avec extension) :** construction dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importantes (mais non accolées à elle), qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par la destination principale. Soit par exemple :

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que cave, abri de jardin ; 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. ;
- etc.

Leur destination ne se différencie ainsi pas de celle des constructions principales.

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

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

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

**Baie principale :** baie d'une pièce principale, c'est-à-dire dans laquelle séjournent ou dorment habituellement les personnes dans le cas des locaux d'habitation, ou dans laquelle travaillent les personnes dans le cas des bureaux. Les baies de cuisine seront considérées comme des baies principales ;

**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 ;

**Clôture verte :** Est ainsi désignée une clôture réalisée en limite avec l'espace naturel ou agricole qui doit obligatoirement être composée d'alignement d'arbres (si la clôture est mitoyenne) ou de haies bocagères d'essences locales.

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

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

**Défrichement** : toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ; ils sont interdits dans les espaces boisés classés.

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

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

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

**Emprise au sol** : (article R420-1 du code de l'urbanisme) la projection verticale du volume hors-œuvre brut du bâtiment, non compris les éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, acrotère, débord de toiture...). 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.

**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 ;

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

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

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

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

**Habitations légères de loisirs** (R111-31\* du CU):

"Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir."

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

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

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

**Hauteur droite:**

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

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

**Hôtel** (Article R311-5 du code du tourisme) : l'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service

de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes. On désignera par "résidence hôtelière" les hôtels qui louent des appartements ;

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

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

**Lot** : terrain issu de la division d'un terrain ;

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

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

**Résidence mobile de loisirs (Mobil Home)** est regardé comme une résidence mobile de loisirs un véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. (R.111-33\* du code de l'urbanisme) ; Elle entre dans la catégorie « hébergement léger de loisir »

**Résidence service :**

La résidence service est un ensemble immobilier composé de logements et de locaux pour des services communs (Accueil, blanchisserie, locaux de restauration, de récréation, etc.).

L'acquisition des logements peut y faire l'objet d'un statut fiscal dérogatoire.

On distingue : les résidences étudiantes, seniors, de tourisme, etc.

**Résidence de tourisme** (article R321-1 du code du tourisme) :

*"La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale".*

Elle entre dans la catégorie « hôtellerie ».

**Surface de plancher** : En application de l'article R112-2\* du code de l'urbanisme, " *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*

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

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

**Stationnement (place de) - mode de calcul** :

La taille d'une place de stationnement pour véhicule léger sera a minima une surface rectangulaire de 2,50m x 5,00m. Elle pourra être réduite jusqu'à 2,30m x 5,00m dans le cas d'une disposition en épis.

Lorsqu'il est précisé un décompte, il s'entend par tranche entière : 1 tranche entière = 1 place ;

**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

ZONE  
U

### **Caractère de la zone**

*Cette zone correspond à des quartiers urbains où domine l'habitat. Elle a vocation à recevoir, en plus des logements, les activités, services ou équipements normalement présents dans un centre urbain, et compatibles avec sa vocation résidentielle dominante.*

*Elle se divise en :*

- **des secteurs Ua** qui regroupent les quartiers les plus urbains (du fait de leur mixité et de leur densité) où les constructions peuvent comprendre jusqu'à trois niveaux droits ; Un sous-secteur Uap est créé avec une règle de hauteur adaptée au site.
- **un secteur Ub** qui compte un tissu mixte de constructions anciennes et de pavillons ; il correspond à la partie nord du village de Tailleville ;
- **des secteurs Uc** qui comptent principalement des logements individuels ;
- **des secteurs Us** réservés à des aménagements, équipements et services publics ou d'intérêt collectif ;

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

**Art. U.1**

En cohérence avec le caractère des différents secteurs de la zone :

1°- En Us sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des suivantes :

- les équipements, aménagements et installations publics ou d'intérêt collectif, dont les aires de jeux, les aires de stationnement, les parcs, les jardins familiaux et les constructions qui les accompagnent ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui accompagnent les constructions ou ouvrages précédents ;

2°- Sur le reste de la zone :

Les occupations et utilisations du sol suivantes, incompatibles avec la vocation urbaine de la zone, du fait des nuisances qu'elles supposent, sont interdites :

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

3°- De plus sur l'ensemble de la zone :

- Dans les zones où la nappe phréatique peut se situer entre le sol et 2,5m de profondeur : La création de construction sur sous-sol est interdite.
- L'extension des "petites constructions" (type abris de jardin) visées à l'article U7 est interdite.

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

**Art. U.2**

➤ voir LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT (PIÈCE 2B)

1°- Constructions destinées à des activités artisanales ou accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules les nouvelles implantations qui sont liées et compatibles avec l'activité urbaine, sont autorisées.

2°- Secteurs "d'espaces verts": localisés sur le règlement graphique, ils sont destinés à l'accueil de jardins et d'aires de jeux. Ils pourront de plus recevoir :

- des ouvrages de petite dimension nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectifs, s'ils sont intégrés dans le projet paysager de l'ensemble ;
- dans les terrains occupés par de l'habitat, des aménagements et installations pour les sports et les loisirs dont des petites constructions (type abris de jardin) de moins de 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur et des piscines dont la couverture a une hauteur inférieure à 2m ;
- des voies pédestres ou cyclables ;
- des accès ;

3°- Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres : (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

4°-Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

Toutes les dispositions techniques nécessaires à l'étanchéité des réseaux enterrés devront être prises.

**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 3 m. S'il est destiné à la desserte de plus de trois logements ou s'il a plus de 50m de longueur, il aura les caractéristiques applicables aux voies (voir ci-dessous).

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

Lorsqu'un terrain est bordé 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 seront définies en fonction de l'importance du trafic et de la destination des constructions. Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6m.

Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m.



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

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

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

c) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. *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. Dans les périmètres de protection de forage, tout système d'engouffrement rapide des eaux est interdit.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :

Les nouveaux réseaux et branchements 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 U.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. U.5**

Néant

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

**Art. U.6**

*Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques du PLU ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.*

*Elles ne s'opposent :*

- ni à l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas leurs dispositions, si elle est nécessaire à la qualité architecturale de l'ensemble ;
- ni l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant.

Les constructions respectent les indications portées sur le règlement graphique. En l'absence d'indications les dispositions suivantes s'appliquent.

**a) en Ua et Uap :**

Rue de la Corderie et en bordure des voies ouvertes à la circulation automobile où un front bâti (continu ou non) existe à l'alignement : si la sécurité des déplacements le permet, les nouvelles constructions ou extensions de construction **seront** implantées à l'alignement ; des retraits partiels seront possibles par assurer la sécurité des échanges, servir la qualité architecturale de la construction ou permettre le stationnement devant des commerces, services ou équipements d'intérêt collectif. Si la continuité du front bâti est assurée par un mur de maçonnerie traditionnelle en pierre de Caen d'une hauteur supérieure à 2m, alors les nouvelles constructions pourront être implantées avec un retrait par rapport à cet alignement de fait au moins égal à 4m.

Dans les autres cas, les nouvelles constructions ou extensions de construction seront implantées soit à l'alignement soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 3m. Sauf :

- en bordure des RD7 (jusqu'au boulevard des Alliés), RD35 dont Rue du Bout Varin, avenue Pierre Roux et boulevard des alliés, où elles sont implantées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 5m ;
- devant une porte d'accès à un garage, où elles sont implantées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 5m pour permettre le stationnement d'un véhicule léger ; cette disposition pourra ne concerner que la partie de la construction comprenant le garage.

**b) en Ub, Uc et Us :**

Si un front bâti (continu ou non) existe à l'alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile ou en retrait de celui-ci, et si la sécurité des déplacements le permet, alors les nouvelles constructions ou extensions de construction **pourront être** implantées dans son prolongement ;

Sinon, les nouvelles constructions ou extensions de construction seront implantées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 3m. Ce recul est porté à 5m :

- en bordure des RD7, RD35, RD219, avenue Pierre Roux et boulevard des alliés;
- devant une porte d'accès à un garage, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger.

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

**Art. U.7**

En Ua, Uap et Ub : Les constructions sont implantées :

- soit à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite ; Cette distance sera au moins égale à 3m.
- soit en limite séparative de propriétés si au moins une des conditions suivantes est remplie :
  - o la construction ou partie de construction est implantée à l'alignement ;
  - o la construction ou extension de construction vient s'implanter en adossement à une construction préexistante sur le fond voisin dans la limite de son héberge ;
  - o la construction ou extension de construction vient s'implanter en adossement à un mur de maçonnerie traditionnelle en pierre de Caen d'une hauteur supérieure à 2m, qui préexiste ; elle aura alors une hauteur sur la limite séparative de propriétés inférieure à 3,5m à l'égout ou à l'acrotère ; cette hauteur pourra être portée à 5m au faitage pour un mur pignon.

En Uc : Les constructions sont implantées :

- soit à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 3m.
- soit à une distance de la limite séparative égale à 2m ; la façade qui regarde la limite ne comprendra ni baies, ni vérandas.
- soit en limite séparative de propriétés si au moins une des conditions suivantes est remplie :
  - o la partie de construction implantée en limite séparative de propriété a une hauteur à l'égout ou à l'acrotère sur la limite, qui ne dépasse pas 3,5m ; cette hauteur pourra être portée à 5m au faitage pour un mur pignon.
  - o la construction vient s'implanter en adossement à une construction préexistante sur le fond voisin et ce, dans la limite de son héberge ;

En Us : Les constructions sont implantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite ; Cette distance sera au moins égale à 3m.

Cependant :

- L'extension limitée des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à limite séparative de propriétés.
- L'implantation de petites constructions (type abris de jardin) de moins de 10 m2 d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur est autorisée avec un retrait moindre le long des limites séparatives de propriétés.
- Les dispositions de cet article, ainsi que celles mentionnées sur le règlement graphique, ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

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

**Art. U.8**

En Ua et Uap :

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus élevée des deux, avec un minimum de 4m.

Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m entre une annexe dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 3m et sa construction principale ou entre deux annexes dont les hauteurs à l'égout ou à l'acrotère sont inférieures à 3m, sous réserve, dans les deux cas, que les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

En Ub et Uc :

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

En Us : néant

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

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

**Art. U.9**

Néant

## Article U.10 Hauteur des constructions

Art. U.10

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

En Uap : Les constructions comprendront au maximum trois niveaux droits (non compris les entresols et le cas échéant l'étage en attique). Leur hauteur maximale restera inférieure à 15m.

Sur le reste du secteur Ua : Les constructions comprendront au maximum trois niveaux droits (non compris les entresols et le cas échéant l'étage en attique). Leur hauteur droite restera inférieure à 9m, leur hauteur maximale restera inférieure à 15m.

En Ub et Uc: Les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits (non compris les entresols et le cas échéant l'étage en attique). Leur hauteur droite restera inférieure à 7m, leur hauteur maximale restera inférieure à 11m.

En Us : néant

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

## Article 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'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine\* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.).

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un quartier ou d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type de clôture, type de modénature, etc.), celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Cependant les petites constructions visés à l'article U7 pourront présenter un aspect différents, il sera alors de type "bardage de bois", couleur bois naturel ou grisé à l'exclusion de tout autre.
- Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.

Le caractère des façades des constructions remarquables sera respecté (ordonnancement des ouvertures ou des volumes annexes, continuité des éléments de décoration, etc.). Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque celles-ci sont altérées, leur remise en état. La modénature et les accessoires des constructions seront conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.

### II- FORMES, COULEURS ET MATERIAUX :

---

Les principaux matériaux de construction visibles présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen : la pierre de

Caen (de beige à ocre jaune), l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate de couleur sombre), le bois gris naturel, le torchis ocre ou blanc cassé.

Des teintes complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades, des extensions ou des annexes.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement dont la couleur respectera les principes précédents.

### III- CLÔTURES :

---

Leur hauteur est limitée à 2 m. Elle sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines.

En l'absence de mur, une bordure marquera l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé).

Les clôtures de qualité (murs en pierres ou briques apparentes, barreaudage de bois ouvragés ou de fer forgés, etc.) seront conservées et restaurées en conservant leur aspect. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Elles pourront être prolongés en conservant leurs dimensions et aspect (y compris sur les parcelles voisines).

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.

Sur voie, les clôtures pleines auront l'aspect de murs de maçonnerie et leur hauteur sera maximum de 1,20m sauf le long des RD7, Route de Caen et RD35, où elles pourront être plus hauts pour assurer une plus grande protection contre le bruit. Elles pourront être surmontées de claire-voie, de grillage ou de bardage, ou doublé d'une haie jusqu'à une hauteur totale de la clôture égale à 2m.

Chaque opération d'aménagement définira précisément des types de clôture sur rue et en limite séparative dans le cadre fixé par les dispositions précédentes ; il s'imposera à l'ensemble des terrains (en propriété ou en jouissance).

### IV – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

---

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre de l'article L.130-1\* du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables (haies, alignements d'arbres, parcs, etc.) repérées sur le règlement graphique seront maintenues. Cependant, les haies ou alignements d'arbres implantés en bordure de voie pourront être reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

### V – STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

---

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction à vocation d'habitat comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

*Cette disposition ne s'applique pas à une construction d'habitation individuelle.*

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

## **Art. U.12**

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

Une aire de stationnement pour les cycles sera aménagée lors de la construction d'équipements, de services ou de logements collectifs.

Pour les véhicules légers, il est en particulier exigé :

- logement : une place et demi par logement ; *On arrondira au nombre supérieur ;*

*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. Dès que possible, le stationnement des logements individuels sera aménagé en espace privatif non-clos sur le devant des parcelles. Dans le cas d'opération de logements collectifs, les besoins de stationnement pourront être répartis entre places privatives et places collectives aménagées sur les espaces collectifs.*

- Hébergement hôtelier (dont résidence-service/ résidence de tourisme) : 1 place de stationnement par chambre ou unité de logement ; Le nombre sera arrondi au chiffre supérieur ;
- Bureaux/ commerces /artisanat : une (ou plusieurs) aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 40% de la surface de plancher.
- Établissement d'intérêt collectif (école, administration, culte, etc.) dont les établissements de soins (hôpital, clinique, hébergement de jour ou de nuit, maison de retraite, etc.) : Le nombre de place de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement et sa desserte par les transports en commun.

*Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations, les dispositions substitutives prévues par le Code de l'Urbanisme seront appliquées.*

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

**Art. U.13**

Les clôtures vertes sont constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales. Les essences à pousse rapide (troène, laurier-palme, thuya, etc.) sont interdites.

#### Obligation de planter :

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

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum de deux arbres pour 6 places de stationnement ;

#### **De plus :**

##### a) en Ub et Uc :

- Les terrains recevant de l'habitat (y compris les résidence-services) ou de l'hôtellerie (y compris les résidences de tourisme) comprendront des espaces verts sur une superficie au moins égale à 30 % de la superficie de l'unité foncière ;
- Les terrains recevant d'autres destinations comprendront des espaces verts d'une superficie au moins égale à 15% de l'unité foncière ;
- Ces espaces verts seront plantés d'un arbre par tranche de 300 m<sup>2</sup> d'unité foncière ;

b) les nouvelles opérations d'aménagement principalement destinées à la création de logements ou d'hébergements recevront une superficie plantée au moins égale à 15 % de l'unité foncière.

#### **Pour information :**

*Les haies de moins de deux mètres de hauteur sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.*

*Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

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

**Art. U.14**

*Supprimé par la loi ALUR*

**Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)**

La zone UE ("e" comme économique) est destinée à l'accueil d'activités artisanale, industrielle, commerciale, hôtelière, d'entrepôt ou de bureaux. Elle pourra aussi recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la destination est complémentaire ou compatible avec les précédentes.

**Les prescriptions qui suivent s'appliquent dans la limite des dispositions propres à d'autres réglementations (installations classées pour la protection de l'environnement, la lutte contre les incendies, etc.), ainsi que des Orientations du dernier DOG et DAAC du SCOT de Caen Normandie Métropole.**

**Article UE.1 Occupations ou utilisations du sol interdites**

**Art. UE.1**

En cohérence avec le caractère de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les carrières ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, PRL, etc.),
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets ou véhicules désaffectés;

De plus, dans les zones où la nappe phréatique peut se situer entre le sol et 2,5m de profondeur : La création de construction sur sous-sol est interdite.

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

**Art. UE.2**

Installations classées pour la protection de l'environnement : dans la "zone spéciale" du règlement graphique, les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites, de même que le changement de classement pour une catégorie supérieure.

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

Logements : seule l'extension des logements existants à la date d'entrée en application du PLU est autorisée. Elle l'est à concurrence de 20% de la surface de plancher.

**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 lors des manœuvres d'entrée et de sortie

de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

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

## II - VOIRIE :

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

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

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain assureront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

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

Les nouveaux réseaux et branchements 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 UE.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. UE.5**

Néant.

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

**Art. UE.6**

*Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques du PLU ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.*

Les constructions sont implantées à une distance :

- des voies ouvertes à la circulation automobile: au moins égale à 5m de l'alignement ;
- Autres chemins : au moins égale à 5m de l'axe ;



**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 5m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

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

**Art. UE.8**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus élevée des deux, avec un minimum de 4 m.

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

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

**Art. UE.9**

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

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

**Article UE.10 Hauteur des constructions**

**Art. UE.10**

Les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'hôtel ou d'équipement collectif comprendront au maximum trois niveaux droits (non compris les sous-sols). Leur hauteur droite restera inférieure à 10m. Leur hauteur totale restera inférieure à 13m, non compris les éléments de faible emprise tels que cheminées ou dispositifs de ventilation.

**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 doivent être considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin. Elles seront de couleur brique ocre rouge, ardoise ou gris moyen (ce qui autorise le zinc). Les panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont donc autorisés. *On préférera, pour les volumes simples, le masquage des toitures à faible pente par des acrotères filants.*

La couleur des matériaux de façades sera harmonieuse avec celles des constructions voisines. Les couleurs vives ainsi que le blanc pur sont strictement limitées aux éléments de modénature et de publicité.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit.

Les ouvrages et panneaux publicitaires sur toitures sont interdits.

## CLOTURES

---

Elles seront exemptes de toute publicité ou raison sociale.

Leur hauteur est limitée à 2m.

En bordure des voies et dans la bande de recul le long des voies, elles seront composées de grillage rigide sur potelet de couleur vert foncé ; il sera doublé d'une haie basse taillée.

### Article UE.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

**Art. UE.12**

Chaque entreprise doit assurer le stationnement, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (personnel, clients, fournisseurs), y compris les cycles. Ces besoins seront assurés sur son emprise foncière ou à proximité par mutualisation avec des entreprises voisines ou prise en compte d'espaces de stationnement disponibles à proximité.

Il est en particulier requis :

- a) pour les cycles : une aire de stationnement aménagée et proportionnée aux besoins du personnel et de la clientèle de l'entreprise.
- b) pour les véhicules automobiles légers :
  - Hôtel : 1 place de stationnement par chambre ;
  - Restaurant : 1 place de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;

Pour les hôtels-restaurants, la règle la plus contraignante est prise en compte.

- Bureaux et Commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la surface de plancher ; Elle sera au plus égale à la superficie prévue par les articles L111-19 et L111-20 du code de l'urbanisme
- Établissements industriels ou artisanaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, ce nombre d'emplacements pourra être réduit en fonction de l'activité de l'entreprise et du nombre d'emplois attendu, sans être inférieur à 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

**Art. UE.13**

Pour les haies et plantations, seules les essences locales sont autorisées.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul le long des voies sont plantés. S'il existe une clôture grillagée, elle sera doublée d'une haie basse taillée.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essence locale masquent les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et facilitent l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.

#### Obligation de planter :

- 10% de l'unité foncière sera traité en espace vert et planté d'arbres.
- De plus, les aires de stationnement des véhicules légers (pour le personnel ou la clientèle) seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Elles seront masquées depuis les voies par des talus plantés (d'environ 0,7m de hauteur) ou de haies basses 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 (extrait du rapport de présentation)**

*Sauf en secteur 1AUa, la zone 1AU est une zone à caractère naturel ouverte à l'urbanisation, parce que desservie par les voies et réseaux. Elle sera équipée et aménagée dans le respect des Orientations d'Aménagement qui complètent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.*

*Elle pourra recevoir des logements et tous commerces, équipements ou services compatibles avec sa destination dominante : l'habitat.*

Un secteur 1AUa correspond à la partie Nord de la ZAC des Haut Prés créée le 16/12/2013. Elle sera aménagée conformément aux dispositions figurants aux dossiers de création et de réalisation de la ZAC.

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

Les occupations et utilisations suivantes, incompatibles avec la vocation urbaine de la zone, du fait des nuisances qu'elles supposent, sont interdites :

- les constructions destinées à des entrepôts, constructions agricoles ou industrielles;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés;
- les carrières ;

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

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

**Sauf en secteur 1AUa**, les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le cadre des Orientations d'Aménagement (pièce 2b), ce qui exclut le détachement de lots en limite de secteur sauf pour l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors que sont réalisés conjointement les aménagements prévus par les Orientations d'Aménagement.

**En secteur 1AUa**, le phasage d'ouverture à l'urbanisation et les conditions d'aménagement respecteront les dispositions figurant au dossier de réalisation de la ZAC.

## **Article 1AU.3 Accès et voirie**

### I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3 m. S'il est destiné à la desserte de plus de trois logements ou s'il a plus de 50m de longueur, il aura les caractéristiques applicables aux voies (voir ci-dessous).

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

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

## II - VOIRIE :

**Sur toute la zone**, les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de la destination des constructions. Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères.

**Sauf en secteur 1AUa**, les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6m. Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m.

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

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

**En secteur 1AUa**, l'ensemble des voies et chemins respecteront le schéma d'organisation ainsi que les coupes de principe figurant au dossier de réalisation de la ZAC.

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

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

#### II - ASSAINISSEMENT :

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

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

c) **Eaux pluviales (sauf en secteur 1AUa)** : 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.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

**En secteur 1AUa**, les eaux pluviales seront gérées suivant les dispositifs et les prescriptions établis dans le dossier de réalisation de la ZAC et dans le cahier des prescriptions et des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

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

Les nouveaux réseaux et branchements 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 1AU.5 Superficie minimale des terrains**

Néant.

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

**Sauf en secteur 1AUa**, les constructions sont implantées soit à l'alignement soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

**En secteur 1AUa**, les implantations respecteront les distances figurant au cahier des prescriptions et des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

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

**Sauf en secteur 1AUa**, les constructions sont implantées :

- Le long des limites séparatives de propriété **qui ne sont pas** des limites de zone : en limite ou à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite ; Cette distance sera au moins égale à 2m.
- Le long des limites séparatives de propriété **qui sont** des limites de zone : à une distance égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite ; Cette distance sera au moins égale à 3m.

**En secteur 1AUa**, les implantations respecteront les distances figurant au cahier des prescriptions et des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

Sur toute la zone, les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

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

**Sauf en secteur 1AUa**, pour les constructions qui ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus élevée des deux, avec un minimum de 2m.

**En secteur 1AUa**, les implantations respecteront les distances figurant au cahier des prescriptions et des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

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

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

Néant.

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

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

**Sauf en secteur 1AUa**, les constructions comprendront au maximum trois niveaux droits (non compris les entresols et le cas échéant l'étage en attique). Leur hauteur droite restera inférieure à 9m, leur hauteur maximale restera inférieure à 15m.

**En secteur 1AUa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m.

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

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

### **Sauf en secteur 1AUa**

#### **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'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine\* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.).

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un quartier ou d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type de clôture, type de modénature, etc.), celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.
- Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.

#### **II- FORMES, COULEURS ET MATERIAUX :**

---

Les principaux matériaux de construction visibles présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen : la pierre de Caen (de beige à ocre jaune), l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate de couleur sombre), le bois gris naturel, le torchis ocre ou blanc cassé.

Des teintes complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades, des extensions ou des annexes.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement dont la couleur respectera les principes précédents.

#### **III- CLÔTURES :**

---

Leur hauteur est limitée à 2 m.

Une bordure marquera l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé).

Sur voie et dans la bande de recul le long des voies, les murs de clôture auront une hauteur maximale de 1,20m.

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

#### **IV – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :**

---

Les plantations remarquables (haies, alignements d'arbres, parcs, etc.) repérées sur le règlement graphique seront maintenues. Cependant, les haies ou alignements d'arbres implantés en bordure de voie pourront être reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

## V – STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction à vocation d'habitat comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

*Cette disposition ne s'applique pas à une construction d'habitation individuelle.*

**En secteur 1AUa**, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords respecteront les principes mentionnés au cahier des prescriptions et des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

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

*Pour la taille des places de stationnement : voir le glossaire des Dispositions Générales*

#### **Sauf en secteur 1AUa**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il est en particulier requis :

Une aire de stationnement pour les cycles sera aménagée lors de la construction d'équipements, de services ou de logements collectifs.

Pour les véhicules légers, il est en particulier exigé :

- logement : 1 place de stationnement par tranche entière de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place et demi par logement ; *On arrondira au nombre supérieur ;*

*Le stationnement des logements individuels sera aménagé en espace privatif non-clos sur le devant des parcelles. Dans le cas d'opération de logements collectifs, les besoins de stationnement pourront être répartis entre places privatives et places collectives aménagées sur les espaces collectifs.*

- Bureaux / commerce /artisanat : une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la surface de plancher ;
- structure d'hébergement (maison de retraite, résidence-service) : 1,5 place de stationnement par chambre ou unité de logement ; Le nombre sera arrondi au chiffre supérieur ;
- Hôtel / résidence de tourisme : 1 place de stationnement par chambre ou unité de logement ;
- Restaurant : 1 place de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant; *Pour les hôtels-restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte.*
- Établissement d'intérêt collectif (école, administration, culte, etc.) dont les établissements de soins (hôpital, clinique, hébergement de jour ou de nuit, maison de retraite, etc.) : Le nombre de place de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement et sa desserte par les transports en commun.

*Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, les dispositions substitutives prévues par le Code de l'Urbanisme seront appliquées.*

**En secteur 1AUa**, les conditions de réalisation des aires de stationnement respecteront les principes mentionnés au cahier des prescriptions et des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

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

**Sauf en secteur 1AUa**

**OBLIGATION DE PLANTER :**

---

- Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales ;
- toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement ;

De plus :

- Les terrains recevant de l'habitat (y compris les résidence-services) ou de l'hôtellerie (y compris les résidences de tourisme) comprendront des espaces verts sur une superficie au moins égale à 30 % de la superficie de l'unité foncière ;
- Les terrains recevant d'autres destinations comprendront des espaces verts d'une superficie au moins égale à 15% de l'unité foncière.
- ces espaces verts seront plantés d'un arbre par tranche d 300 m<sup>2</sup> d'unité foncière ;

Les nouvelles opérations d'aménagement principalement destinées à la création de logements ou d'hébergements recevront une superficie plantée au moins égale à 15 % de l'unité foncière.

**En secteur 1AUa**, les conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations seront précisées au dossier de réalisation de la ZAC et au cahier des prescriptions et des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

***Pour information :***

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

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

Néant.



# ZONE 2AU

## **Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)**

*Cette zone naturelle non desservie est réservée au développement futur de la commune.*

*On y distingue :*

- **un secteur 2AUt** qui comprend le site du Musée du Radar où l'accueil de constructions et d'installations touristiques est à l'étude.
- **un secteur 2AUe** en extension de la zone d'activités communautaire, spécifiquement réservé à des équipements et activités économique.

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

**Art. 2AU.1**

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

- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les nouvelles constructions agricoles ;
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;

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

**Art. 2AU.2**

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

La zone sera ouverte à l'urbanisation par une procédure adaptée, qui respectera les orientations d'aménagement du P.A.D.D. et les principes fixés par les orientations particulières d'aménagement, qui le complètent par secteur.

En attendant, elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre cette destination future.

Sont cependant autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone :

- les équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés ;

## **Articles 2AU.3 à 2AU5**

Néant.

## **Article 2AU.6 et 2AU7**

Les équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont implantés suivant leurs nécessités techniques.

## **Articles 2AU.8 à 2AU.14**

Néant.

# IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

ZONE  
A

## **Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)**

Sont classés en zone A, les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, de carrières ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

On distingue :

- **un secteur Ae** réservé à l'extension à long terme de la ville, où l'exploitation agricole sera préservée mais aucune nouvelle construction autorisée.
- **Un secteur Af** de taille et de capacité d'accueil limitées, correspondant à une implantation pour le stockage de productions agricoles de la plaine ;

## **Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Art. A.1

Les occupations ou d'utilisations du sol suivantes sont interdites :

### **1- En Af :**

- Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas liées à l'entreposage de productions agricoles ;

### **2- Sur le reste de la zone :**

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas indispensable à l'activité d'une exploitation agricole. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- Les terrains de camping, de caravaning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisir (résidence mobile de loisir, chalet, bungalow, etc.) ;
- Le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ; en Ac, ces interdictions s'appliquent dans la limite des dispositions de l'autorisation d'exploitation ;
- Toute construction dans les secteurs où la nappe phréatique déborde.

**De plus, en Ae :** toute nouvelle construction est interdite à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif ;

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

Art. A.2

1°- 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 derniers arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

2°- Dans les périmètres de protection de forage : Les occupations ou utilisation du sol ne devront pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines. Elles seront compatibles avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique.

3°- Dans les zones où la nappe phréatique peut se situer entre le sol et 2,5m de profondeur :

- La création de construction sur sous-sol est interdite.
- Toutes les dispositions techniques nécessaires à l'étanchéité des réseaux enterrés devront être prises.

4°- Équipements publics ou d'intérêt collectif : ils sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5°- Logements : Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité d'un siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par la présence de constructions agricoles.

6°- constructions agricoles : afin de limiter le mitage de la plaine, les nouvelles constructions agricoles seront implantées, dès que ce sera techniquement possible, au sein ou en extension des sites d'exploitation agricole existants.

### **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.

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

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

Aucune création d'accès ne sera autorisée sur les RD7, RD35 et RD404.

### **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 ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

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

b) Eaux pluviales :

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, l'aménageur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration et/ou l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Dans les périmètres de protection de forage, tout système d'engouffrement rapide des eaux est interdit.

Lorsque un réseau existe et que ses caractéristiques le permettent, l'aménageur assurera l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau collecteur (réseau enterré, ou fossés). Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant le rejet.

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

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

**Art. A.5**

Néant.

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

**Art. A.6**

*Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques du PLU ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.*

Les constructions sont implantées à une distance :

- des routes départementales à l'exception des RD35 et RD219 : au moins égale à 100m de l'axe ;
- des RD35 et RD219 : au moins égale à 50m de l'axe ;
- des autres voies ouvertes à la circulation automobile, y compris agricole : au moins égale à 15m de l'axe ;
- autres chemins : au moins égale à 5m de l'axe;

Ces dispositions 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 à la voie.

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

**Art. A.7**

**En Af :**

Les constructions nouvelles sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à 5m ;

**Sur le reste de la zone :**

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

Sinon, elle doit être implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété. Cette distance ne sera pas inférieure à 5m.

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

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

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

**Art. A.8**

La distance entre deux bâtiments non-contigus, dont l'un est un logement, doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

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

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

**Art. A.9**

##### **En Af :**

L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 35% de la superficie de l'unité foncière ;

**Sur le reste de la zone :** Néant.

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

**Art. A.10**

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

##### **En Af :**

Les constructions auront une hauteur maximale de 15m ;

##### **Sur le reste de la zone :**

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions ou installations à usage agricole ou les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif.

#### **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'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux.

Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, grâce à l'emploi des couleurs et matériaux locaux en particulier.

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.), celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant de qualité doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.
- Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.

##### **II-FORMES, COULEURS ET MATERIAUX :**

---

Les principaux matériaux de construction visibles présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen : la pierre de Caen (de beige à ocre jaune), l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate de couleur sombre), le bois gris naturel, le torchis ocre.

Des teintes complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades, des extensions ou des annexes. Seules les teintes sombres ou rabattues sont autorisées (ce qui exclut le blanc pur et les couleurs vives).

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement dont la couleur respectera les principes précédents. Le béton brut est cependant autorisé pour les constructions agricoles ou les entrepôts (secteur Af).

### III - CLÔTURES (ne concerne pas les clôtures des parcelles agricoles) :

Leur hauteur est limitée à 2 m.

Les murs en pierres ou briques apparentes seront conservés et restaurés, ils pourront être prolongés en conservant leurs dimensions et aspect (y compris sur les parcelles voisines). Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Sinon, les nouvelles clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales qui pourront être doublées de grillages de couleur sombre ou de lisses normandes.

### IV – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre de l'article L.130-1\* du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables (haies, alignements d'arbres, parcs, etc.) repérées sur le règlement graphique seront maintenues. Cependant, les haies ou alignements d'arbres implantés en bordure de voie pourront être reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

#### **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.

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

**Art. A.13**

Les haies seront constituées d'essences locales.

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

Ainsi, en Af, il sera planté en retrait des limites du secteur, un alignement d'arbres de haute tige (à raison d'un tous les 10 à 15m) ; l'alignement sera doublé (en quinconce) au nord de la limite sud.

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

**Art. A.14**

Néant.

# V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE  
N

## **Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)**

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non à protéger du fait de l'intérêt de leurs milieux naturels, de la qualité de leurs paysages, ou de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue :

- **un secteur Na** : réservé à une aire d'accueil permanent des Gens du Voyage ;
- **un secteur Nb** : réservé au passage d'un transport en commun en site propre, en bordure des infrastructures routières, ainsi qu'aux installations liées (aire de stationnement ou de covoiturage) ;
- **un secteur Nc** : réservé à l'exploitation de carrières et aux activités de tri, transformation de matériaux et de stockages en application des arrêtés préfectoraux d'exploitation ;
- **un secteur Nd** : correspondant à des constructions implantées sur de grandes parcelles, à Tailleville au milieu de parcs ou, sur le reste de la commune, à l'écart des zones urbanisées ;
- **un secteur Ne** : de taille et de capacité d'accueil limitées, correspondant à quelques terrains non encore bâtis au sein du secteur Nd de Tailleville et à un site au sud de la zone Nd qui borde la RD83 ;
- **un secteur Ns** : comprenant les zones humides du vallon de la Douvette situées dans le parc de la Baronnie ;
- **un secteur Nt** : en bordure de la RD83 destiné à des aménagements et équipements touristiques, en lien avec le musée du radar.

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

### **Art. N.1**

Les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas autorisées en N2 sont interdites et en particulier :

- Les constructions recevant des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les nouvelles activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'entrepôt ;
- Les terrains de camping, de caravanning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisir (résidence mobile de loisir, chalet, bungalows, etc.) à l'exception des aires naturelles de camping autorisées par le statut agricole ;
- Le stationnement de caravanes, sauf en Na et Nt ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés, sauf en Nc, dans le cadre des activités autorisées en lien avec l'exploitation de carrières ;
- Les carrières, sauf en Nc ;
- les nouvelles constructions à usage d'habitation, de bureaux ou d'hébergement hôtelier (à l'exception de l'extension limitée des constructions existantes) ; Cette interdiction ne s'applique par en Ne ;

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

**Art. N.2**

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

Dans les périmètres de protection de forage : Les occupations ou utilisation du sol ne devront pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines. Elles seront compatibles avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique.

Dans les zones où la nappe phréatique peut se situer entre le sol et 2,5m de profondeur :

- La création de constructions sur sous-sol est interdite.
- Toutes les dispositions techniques nécessaires à l'étanchéité des réseaux devront être prises.

Équipements publics ou d'intérêt collectif : ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

*Les occupations et utilisations du sol autorisées ci-après en cohérence avec le caractère de chaque secteur, le sont avec les réserves suivantes :*

- *qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels et à la qualité des paysages ;*
- *que la capacité des voies et des réseaux existants le permette ;*
- *que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement de destination (dans les limites des destinations prévues ci-après), ou son extension.*

### **Ainsi, sont seulement autorisés :**

#### **1°- En Na :**

- Les aménagements et installations nécessaires à une aire d'accueil permanent pour les gens du voyage ;

#### **2°- En Nb :**

- Les équipements et aménagements nécessaires aux transports en commun ;
- Les aires de stationnement ;
- tout équipement ou aménagement liés aux précédents et nécessaires à l'accueil du public (garage à vélo, abris-bus, etc.) ;
- la création d'aménagements de voirie ou de réseaux, dès lors qu'ils sont compatibles avec les équipements et aménagements nécessaires à une voie de transport en commun ;

#### **3°- En Nc :**

- les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière, aux activités qui la voisine (tri, concassage, criblage, broyage, dépôt, traitement de matériaux inertes, etc.) ou à la remise en l'état naturel du site.

#### **4°- En Nd :**

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation et la construction de leurs annexes jusqu'à concurrence de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière ; Ils sont décomptés à partir de la date d'approbation du PLU ;
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU au profit de l'habitat, de l'hébergement hôtelier ou de bureaux ;



#### **5°- En Ne :**

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, de bureaux ou d'hébergement hôtelier ;

#### **6°- En Ns :**

- Tout aménagement et objet mobilier nécessaire à la mise en valeur du milieu naturel ou à son ouverture au public (cheminements aménagés dont pistes cyclables, objets mobiliers, poste d'observation, etc.) sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site et ne compromettent pas son intérêt écologique ;

#### **7°- En Nt :**

- Les installations et aménagement publics ou d'intérêt collectif à vocation touristique dont les aires de stationnement ou les aires de service pour camping-car ;
- Les constructions de petites dimensions participant à la mise en valeur du site ou à l'accueil du public ;

#### **8°- Sur le reste de la zone :**

- Tout aménagement et objet mobilier nécessaire à la mise en valeur du milieu naturel ou à son ouverture au public (cheminements aménagés dont pistes cyclables, objets mobiliers, poste d'observation, installations sanitaires, aires de stationnement, etc.) sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité paysagère;
- Le changement de destination des constructions existantes au profit de l'habitat ;
- L'extension limitée des constructions existantes ;
- Les nouvelles constructions agricoles à l'exception des logements et des installations classées pour la protection de l'environnement ;

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

**Art. N.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.

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

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

Aucune création d'accès ne sera autorisée sur les RD7 et RD404, sauf en Nb.

### **Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux**

**Art. N.4**

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

b) Eaux pluviales :

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, l'aménageur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration et/ou l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des

fonds inférieurs. Dans les périmètres de protection de forage, tout système d'engouffrement rapide des eaux est interdit.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant le rejet.

Lorsque un réseau existe et que ses caractéristiques le permettent, l'aménageur assurera l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau collecteur (réseau enterré, ou fossés). Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant le rejet.

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

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

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

**Art. N.5**

Néant.

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

**Art. N.6**

Les constructions (y compris les extensions de construction) seront implantées à une distance :

- De l'axe de la RD404 et de la RD7 au moins égale à 100m, sauf en Na où le recul est réduit à 10m de l'alignement ;
- De l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile : au moins égale à 15m ;
- De l'axe des autres chemins ouverts au public : au moins égale à 5 m ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- A l'extension limitée de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
- aux constructions des zones Nd et Ne rue Froide, qui seront implantées à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 5m
- Aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et en Nc aux installations autorisées dans la zone qui sont implantés suivant leurs nécessités techniques.

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

**Art. N.7**

##### **En Nd :**

Toute construction nouvelle est implantée 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 pas inférieure à 5m. Cependant les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent être implantées en limite séparative de propriétés.

##### **En Ne :**

1- Les nouvelles constructions sont implantées au sein des polygones d'implantation localisés sur le règlement graphique. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains de sports et aux piscines dont la couverture a une hauteur inférieure à 2m.

Néanmoins, des annexes représentant au total un maximum de moins de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, pourront être implantées à l'extérieur de ces polygones. Elles seront alors implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à 5m.

2- en l'absence de polygone, elles sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3m ou en limite séparative.

**Sur le reste de la zone :**

Toute construction nouvelle (y compris les extensions de construction) est implantée :

- soit en limite séparative de propriétés :
  - o si sa hauteur à l'égout ou à l'acrotère sur la limite séparative est inférieure à 3m et sa hauteur au faitage sur la limite séparative est inférieure à 5m ;
  - o ou si elle vient en adossement à une construction existante sur le fond voisin, et ce, dans la limite de son héberge ;
- Soit à une distance de celle-ci 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 pas inférieure à 5m.

**Sur l'ensemble de la zone :**

L'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif qui sont implantés suivant leurs nécessités techniques.

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

**Art. N.8**

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

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

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

**Art. N.9**

En Ne : sur les parcelles ou aucun polygone d'implantation n'est imposée, l'emprise au sol des constructions restera inférieure à 25% de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur.

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

**Art. N.10**

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

Les constructions (y compris les extensions de construction) auront une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à 6m et une hauteur au faitage, inférieure à 11m.

Les annexes ne compteront pas plus d'un niveau.

Cette disposition ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou à l'exploitation de la carrière.

**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'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux.

Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine\* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, grâce à l'emploi des couleurs et matériaux locaux en particulier.

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un quartier ou d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type de clôture, type de modénature, etc.), celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.
- Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.

Le caractère des façades des constructions remarquables sera respecté (ordonnancement des ouvertures ou des volumes annexes, continuité des éléments de décoration, etc.). Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque celles-ci sont altérées, leur remise en état. La modénature et les accessoires des constructions seront conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.

**II- FORMES, COULEURS ET MATERIAUX :**

---

Les principaux matériaux de construction visibles présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen : la pierre de Caen (de beige à ocre jaune), l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate de couleur sombre), le bois gris naturel, le torchis ocre ou blanc cassé.

Des teintes complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades, des extensions ou des annexes.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement dont la couleur respectera les principes précédents.

**III- CLÔTURES (*ne concerne pas les clôtures des parcelles agricoles*):**

---

Leur hauteur est limitée à 2m. Elle sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines.

Une bordure marquera l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé), sauf pour les murs.

Les clôtures de qualité (murs en pierres ou briques apparentes, barreaudage de bois ouvragés ou de fer forgés, etc.) seront conservés et restaurés en conservant leur aspect. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de

l'ouvrage existant avant travaux. Elles pourront être prolongés en conservant leurs dimensions et aspect (y compris sur les parcelles voisines).

Sur voie, les murs de clôture auront une hauteur maximale de 1,20m sauf le long des RD7, RD404 et RD35. Ils pourront être surmontés de claire-voie, de grillage ou de bardage, ou doublé d'une haie jusqu'à une hauteur maximale de la clôture égale à 2m.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.

Les nouvelles clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales qui pourront être doublées de grillages de couleur sombre ou de lisses normandes.

#### IV – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre de l'article L.130-1\* du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables (alignements d'arbres, parcs ...) repérées sur le règlement graphique seront maintenues. Les haies ou alignements d'arbres implantés en bordure de voie pourront cependant être reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

#### **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 faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Il est en particulier exigé :

- Logements : 2 places de stationnement par logement ;
- Bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la surface de plancher ;
- Hôtel ou hébergement hôtelier (gîtes, résidences de tourisme, etc.) : 1 place de stationnement par chambre ou unité d'hébergement ;

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

**Art. N.13**

Les haies seront constituées d'essences locales.

Les aires de stationnement seront plantées à minima, à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

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

#### **Article N.14      Densité**

**Art. N.14**

Elle résulte des dispositions des articles N2, N9 et N10.

## VI- ANNEXES

---

### Rappel du texte des articles d'ordre public en application lors de l'élaboration du PLU :

#### R.111-2 : SALURITE ET SECURITE PULIQUE

*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 DEFINITION DE LA DENSITE

VOIR LE GLOSSAIRE

#### 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*

### **Rappel pour information :**

#### ADAPTATIONS MINEURES :

*L152-3 ET SUIVANTS : (...) Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.*

*L424-3 : Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables*

#### RECONSTRUCTION- RESTAURATION D'UN BATIMENT

*L.111-15 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.*

*L.111-23 : La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.*

*L152-4 : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :*

*1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;*

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

#### ESPACES BOISES CLASSES : L113-1 ET SUIVANTS (ANCIEN L130-1\*)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

(...)

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.