

commune de **ANISY**  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le ..... **31.07 /1981**  
Modification n° 1 ..... 31.01 /1985

RÉVISION N° 1 approuvée le ..... **26.04 /1994**  
Modification n° 2 ..... 17.05 /2006  
Modification n° 3 ..... 09.09 /2013

## Élaboration du PLU

## APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération

du Conseil Municipal

en date du : **29 janvier 2015**

LE MAIRE  
Nicolas DELAHAYE

### 3a - RÈGLEMENT



# 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 **d'ANISY (14)**.

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 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.

*Les articles applicables lors de l'approbation du PLU sont reportés en annexes pour information*

## **ARTICLE 3 : Rappel de dispositions particulières 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<sup>e</sup> de l'article L. 123-1 ;*
- d) *Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal depuis la délibération du Conseil Municipal du 21 octobre 2013.

### ELEMENT repéré en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme

*Tout projet de démolition d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'un permis de démolir. Les permis de construire pourront être soumis pour avis à l'Architecte de Bâtiments de France.*

## **ARTICLE 4 : Application des règles dans le cas de lotissements ou de divisions en propriété.**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain issu de la division en propriété ou en jouissance.

## **ARTICLE 5 : Glossaire**

Les définitions qui suivent visent à éclairer la lecture du règlement.

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

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

**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 profondeur ou la hauteur excède 2 m ;

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

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

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

**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, sur l'essentiel du pourtour de la construction.

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

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

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

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

**C.O.S.** : art R.123.10 du Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Résidence service :**

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, séniors, de tourisme, etc.

**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) :**

La taille d'une place de stationnement pour véhicule léger sera à minima de 2,50m x 5,00m rectangulaire.

**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

### Présentation de la zone (Rappel du Rapport de Présentation pour information) :

La zone U correspond aux secteurs urbanisés et desservis de la commune. Elle se divise en :

- **un secteur Ua**, en bordure de la RD79, qui est réservé à l'accueil des constructions et installations liées à la coopérative agricole ;
- **un secteur Us**, en entrée de village, qui est réservé à l'accueil d'équipements et d'activités économiques (commerciales, artisanales ou de bureaux) ;
- **des secteurs Uh**, qui regroupent les quartiers à dominante résidentielle du village et du hameau de Villons-les-Anisy ; ils peuvent accueillir de l'habitat et les aménagements, activités, services ou équipements qui sont compatibles avec cette destination principale.



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

**Art. U.1**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

En Ua :

- les constructions à usage d'habitat, d'hôtellerie, de commerces ou d'artisanat ;
- toute nouvelle construction dans la "zone non aedificandi" portée sur le règlement graphique ;

En Us :

- les constructions destinées à des activités d'entreposage ou d'industrie ;
- les constructions agricoles ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les nouvelles constructions à usage d'habitation ;

En Uh :

- les constructions destinées à des activités d'entreposage ou d'industrie ;
- les constructions agricoles ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;

Sur l'ensemble de la zone :

- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés;
- les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux destinés aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;
- Dans les zones de débordements de nappe, telles qu'elles résultent de l'inventaire de la DREAL : toute nouvelle construction ;
- Dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent de l'inventaire de la DREAL : Les constructions sur sous-sol ;

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

**Art. U.2**

Sauf en Ua et en Us : seules les activités artisanales ou constructions accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement qui sont liées à l'activité urbaine et compatibles avec l'habitat sont autorisées.

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur, telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans une bande de 50m autour des constructions utilisées à des fins d'activités agricoles (les logements ne sont en conséquence pas pris en compte) : toutes nouvelles constructions à usage de logement est interdite, à l'exception des annexes et extensions de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Article U.3              Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**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 fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3 m. En Uh : 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).

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Ainsi, 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.

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 (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

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

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement 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              Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques**

**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 : 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 nécessitant un dispositif d'assainissement. Dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur ; *Elles seront contrôlées par le SPANC.*

b) Eaux pluviales : Le constructeur 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.

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

## III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

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 constructions sont implantées :

- à une distance de l'axe de la RD79 au moins égale à 15m ;
- en Us : à une distance de l'axe de la RD220 au moins égale à 10m.
- à une distance de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 4m. Cependant :
  - o lorsqu'un alignement de fait existe le long d'une rue, du fait de constructions ou d'un mur de pierre de Caen d'au moins deux mètres de hauteur implantés à l'alignement, les nouvelles constructions pourront le poursuivre. Des retraits partiels seront autorisés.
  - o Pour permettre une composition urbaine de qualité, le retrait pourra être réduit jusqu'à 2m.
- à une distance de l'alignement des autres voies (chemin ou piste cyclable) : au moins égale à 2m.

*Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, si du fait de leur nature, des impératifs techniques le nécessitent.*

*Elles ne s'opposent :*

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

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

**Art. U.7**

En Ua et Us : les nouvelles constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3m.

Sur le reste de la zone, les constructions sont implantées :

- soit à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 3m.
- soit en limite séparative de propriété si au moins une des conditions suivantes est remplie, et si aucune plantation n'est prescrite en limite séparative :
  - o la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction ou partie de construction implantée dans la bande de recul précédente, est inférieure à 3m et sa hauteur au faîte est inférieure à 5m ;
  - o la construction s'adosse à une construction existante (mur ou bâtiment) en limite séparative et ce dans la limite de son hébergement ou de sa hauteur (pour un mur) ;

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes si celle-ci ne conduit pas à réduire la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriété,
- ni aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait.

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

**Art. U.8**

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m.

En Uh, cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m, lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- entre une construction et une piscine (dont la couverture a une hauteur inférieure à 1,80m) : il n'est retenu aucun recul minimal ;
- 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 U.9                  Emprise au sol des constructions**

**Art. U.9**

En Ua : néant

Sur le reste de la zone :

Habitat : l'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la superficie totale de l'unité foncière ; Cependant, sur les parcelles comprenant des constructions anciennes implantées à l'alignement et en limite séparative de propriété sur lesquelles cette emprise maximale est déjà utilisée, 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire (à compter à la date d'approbation du PLU) sera autorisée.

Autre destination : l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie totale de l'unité foncière ;

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif. Pour son application, les annexes présentes sur une unité foncière seront réputées avoir la destination de la construction principale.

**Article U.10 Hauteur maximale des constructions****Art. U.10**

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

En Ua : néant

En Us et Uh : La hauteur totale des constructions restera inférieure à 11m ; leur hauteur à l'égout ou à l'acrotère (dans le cas d'un étage en attique il est fait référence à l'acrotère de l'étage droit) restera inférieure à 6m.

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

**Article U.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur****Art. U.11****I- ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE ET INSERTION DANS LE SITE**

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

Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti présentent des caractéristiques architecturales particulières (implantation, 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 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.

**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), gris ou brun du bois naturel.

Des teintes complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades, pour les 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.

Les couvertures des constructions avec combles seront de couleur sombre (telle que couleur ardoise ou gris foncé). Sont de plus autorisées :

- les toitures végétalisées ;
- la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques ; les toitures seront alors préférentiellement de couleur ardoise ou gris foncé pour limiter leur impact dans le paysage.

**III- CLÔTURES :**

Leur hauteur est limitée à 2 m.

De plus en Us et Uh,

- en bordure des voies : les nouvelles clôtures pleines auront une hauteur limitée à 1m. Cependant, les murs en pierres apparentes seront conservés et restaurés, de

même que les clôtures et portails de fer forgé. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Ils pourront être prolongés dans la même facture sur la même propriété ou les propriétés voisines. Ils pourront être ponctuellement percés d'ouvertures.

- en limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures seront constituées d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un dispositif de type "lissses normandes" ou grillage.

#### IV- PLANTATION ET PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les plantations et arbres désignés sur le règlement graphique en application de l'article L130-1 sont protégés.

#### 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        Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Art. U.12

Chaque équipement, établissement ou entreprise, doit assurer dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, 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.

Pour l'habitat, il est requis deux places de stationnement par logement. Lorsque ce sera techniquement possible, elles seront réalisées en espace privatif non-clos dans la zone d'accès au terrain.

#### Article U.13        Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Art. U.13

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

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 de grandes dimensions.

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

Les "plantations à créer et à conserver" portées sur le règlement graphique, seront faites de haies d'essences variées. La plantation être pourra ponctuellement interrompue pour la création d'un accès.

##### **Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :**

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

*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.*

<b>Article U.14</b>	<b>Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)</b>	<b>Art. U.14</b>
Néant.		
<b>Article U.15</b>	<b>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</b>	<b>Art. U.15</b>

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

L'imperméabilisation des parcelles qui reçoivent des constructions ou des installations sera limitée autant que possible ; leurs espaces libres seront plantés à raison d'un arbre par tranche (entièrre) de 300m<sup>2</sup> d'unité foncière.

### **III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

***Présentation de la zone (Rappel du Rapport de Présentation pour information) :***

*La zone AU est une zone à caractère naturel, ouverte à l'urbanisation dans le cadre fixé par ce règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui le complète.*

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

*On distingue trois secteurs : AUa, AUb et AUc.*

**ZONE  
AU**

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

**Art. AU.1**

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

*De plus :*

- dans les zones où existe un risque de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur, telles qu'elles résultent du dernier atlas de la DREAL : Les constructions sur sous-sol sont de plus interdites
- Dans les zones de "plantations à créer et à conserver" portées sur le règlement graphique : toutes constructions ou installations.

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

**Art. AU.2**

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

**En AUa et AUc :** l'urbanisation est autorisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b) et les dispositions du règlement

**En AUb :** l'urbanisation sera autorisée dès que la taille et la localisation précise des ouvrages nécessaires à la prise en compte des ruissellements en provenance de la plaine seront connues. Elle sera de plus compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b), et les dispositions du règlement ; elle sera réalisée soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements et aménagements prévus. Dans ce cas, les opérations d'aménagements qui ne concernent qu'une partie du secteur ne devront pas être de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste du secteur.

***De plus :***

Activités artisanales, commerciales ou constructions accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui ne produisent pas des

nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.) incompatibles avec la quiétude et la qualité du cadre de vie des quartiers d'habitat sont autorisées.

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (telles qu'elles résultent du dernier atlas de la DREAL) : Les réseaux seront réalisés sous l'entièr responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Dans une bande de 50m autour des constructions utilisées à des fins d'exploitation agricoles (les logements ne sont en conséquence pas pris en compte) : toutes nouvelles constructions à usage de logement est interdite, à l'exception des annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **Article AU.3 Accès et voirie**

**Art. AU.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 fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3m. 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 lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

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

#### II - VOIRIE :

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

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6m. Les emprises publiques recevant un chemin piédestre ou cyclable auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

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 piédestre ou cyclable), en espace non-privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës prévues ultérieurement.

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

**Art. AU.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 nécessitant un dispositif d'assainissement.

b) Eaux pluviales : Le constructeur 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.

Lorsqu'un réseau existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de prétraitement

(débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits aient été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

c) 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.

### 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 AU.5      Superficie minimale des terrains**

**Art. AU.5**

Néant.

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

**Art. AU.6**

Les constructions sont implantées soit à l'alignement soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m. Cette distance est réduite à 2m le long des chemins pédestres ou cyclables ; elle est portée à 8m de l'axe de la Rue Abbé la Butte.

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, si du fait de leur nature, des impératifs techniques le nécessitent.

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

**Art. AU.7**

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.

Cependant, une construction peut être implantée en limite séparative de propriété ou avec un recul égal à 2m, si la partie de façade en vis à vis ne comporte pas de baies (y compris vérandas) et si dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite séparative, la hauteur de la construction ou partie de construction est inférieure à 3m à l'égout ou à l'acrotère et à 5m au faitage.

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

**Art. AU.8**

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 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies (y compris vérandas).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- entre une construction et une piscine (dont la couverture a une hauteur inférieure à 1,80m) : il n'est retenu aucun recul minimal ;
- 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 AU.9      Emprise au sol des constructions****Art. AU.9**

Habitat : l'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

**Article AU.10      Hauteur des constructions****Art. AU.10**

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

Les constructions comprendront au maximum trois niveaux y compris les combles ou un étage en attique.

Leur hauteur totale restera inférieure à 11m ; leur hauteur à l'égout ou à l'acrotère (dans le cas d'un étage en attique il est fait référence à l'acrotère de l'étage droit) restera inférieure à 6m.

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

**Article AU.11      Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur****Art. AU.11****I- ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE ET INSERTION DANS LE SITE**

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

Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti présentent des caractéristiques architecturales particulières (implantation, 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 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.

**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), gris ou brun du bois naturel.

Des teintes complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades, pour les 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.

Les couvertures des constructions avec combles seront de couleur sombre (telle que couleur ardoise ou gris foncé). Sont de plus autorisées :

- les toitures végétalisées ;
- la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques ; les toitures seront alors préférentiellement de couleur ardoise ou gris foncé pour limiter leur impact dans le paysage.

### **III- CLÔTURES :**

Leur hauteur est limitée à 2 m. De plus, en bordure des voies, les nouvelles clôtures pleines auront une hauteur limitée à 1m.

Cependant, les murs en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Ils pourront être prolongés dans la même facture sur la même propriété ou les propriétés voisines. Ils pourront être ponctuellement percés d'ouvertures.

En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants : une haie d'essences locales ou des "lissses normandes" ou un grillage de couleur neutre ou verte.

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

### **IV- PLANTATION ET PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :**

Les plantations existantes remarquables désignées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenues. Des accès ponctuels pourront être cependant prévus, s'ils ne remettent pas en cause l'essentiel de l'alignement.

*Elles devront alors faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R421-23h du Code de l'Urbanisme.*

### **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 AU.12      Conditions de réalisation des aires de stationnement**

### **Art. AU.12**

Chaque immeuble, équipement, établissement ou entreprise, doit assurer dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (habitants, personnel, clients, fournisseurs), y compris les cycles.

Pour l'habitat, il est requis 2 places de stationnement par logement (en extérieur). Elles seront réalisées dans les conditions suivantes :

- a) Places de stationnement liées à la parcelle ou au logement : les places de stationnement requises resteront non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles. 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.
- b) Aménagement de quartiers sans voiture : chaque opération d'aménagement justifiera de la mise à disposition du quota exigé ; il pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective.

Pour les cycles : lors de la construction de logements collectifs, d'équipements ou de services d'intérêt collectif, il sera aménagé, en proportion de la population concernée, une aire de stationnement couverte et équipé ou un local équipé dont la superficie sera cohérente avec les orientations du PDU (voir en annexe).

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

**Art. AU.13**

**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 ;
- les opérations d'aménagement produisant de l'habitat comprendront des espaces verts communs sur une superficie au moins égale à 10% de la superficie de l'unité foncière, sauf en AUa. Ils seront dimensionnés pour permettre l'entretien mécanique (ainsi les surfaces de moins de 1m de largeur ne seront pas prise en compte).
- Les abords des ouvrages de gestion des eaux pluviales seront plantés de façon à les insérer harmonieusement dans le site ;
- Les linéaires de "plantations à créer et à conserver" portées sur le règlement graphique en lisière d'urbanisation, seront faites de haies d'essences variées. La plantation être pourra ponctuellement interrompue pour la création d'un accès.
- Les zones de "plantations à créer et à conserver" portées sur le règlement graphique ne comprendront pas d'arbres afin de préserver le point de vue sur l'église. Les haies auront une hauteur inférieure à 1,50m ; Elles pourront recevoir des voies et accès.

**Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :**

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

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

**Art. AU.14**

Néant

**Article AU.15      Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

**Art. AU.15**

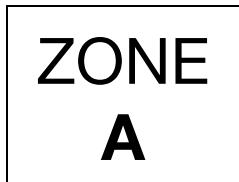
Les haies seront constituées d'essences locales. Ainsi, les haies d'essences à pousse rapide (type Thuya, laurier palme, etc.) ou de conifères sont interdites afin de limiter les déchets verts et d'éviter l'acidification des sols.

L'imperméabilisation des parcelles qui reçoivent des constructions ou des installations sera limitée autant que possible ; leurs espaces libres seront plantés à raison d'un arbre par tranche (entièrre) de 300m<sup>2</sup> d'unité foncière.

## **IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE**

**Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation pour information) :**

*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.*



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

**Art. A.1**

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

- toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics visés à l'article A2 ;
- tout changement de destination au profit d'occupations non-liées ou nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- le stationnement de caravanes ;
- tout hébergement léger de loisirs ;
- les carrières ;
- dans les zones de débordement de nappe telles qu'elles résultent de l'inventaire de la DREAL : toute nouvelle construction.

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

**Art. A.2**

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

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

#### **DE PLUS :**

Dans les zones d'affleurement de nappe : Les constructions et les réseaux seront réalisés sous l'entièrre responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

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 de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres.

**Article A.3            Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**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 de la parcelle.

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

**Article A.4            Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques**

**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 nécessitant un dispositif d'assainissement. Dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur ; *Elles seront contrôlées par le SPANC.*

b) Eaux pluviales : Le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Dans les périmètres de protection d'un forage, ses aménagements respecteront les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant son utilité publique (interdiction des puisards, infiltration lente, etc.).

Lorsque un réseau existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant). Cette disposition ne sera possible que si les capacités d'infiltration des sols s'avéraient insuffisantes

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

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

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

**Art. A.5**

Néant.

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

**Art. A.6**

Les constructions sont implantées :

- En bordure des RD7 et RD79 : à une distance de leur axe au moins égale à 35m ;
- En bordure des autres voies ouvertes à la circulation : à une distance de leur alignement au moins égale à 15m, sauf pour les constructions à usage d'habitation, pour lesquelles ce recul est réduit à 5m ;
- En bordure des autres chemins : à une distance de leur axe au moins égale à 5m

*Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas : aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou*

*d'intérêt collectif qui pourront être implantés à l'alignement ou avec un recul au moins égale à 2m, en fonction de leurs nécessités techniques.*

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

**Art. A.7**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou d'urbanisation future. Sinon, elles sont implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

L'extension limitée d'une construction qui existe avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respecte 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 pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 2m

**Article 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 situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (y compris véranda).

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

**Art. A.9**

Néant.

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

**Art. A.10**

Néant.

**Article A.11                Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur**

**Art. A.11**

**I- ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE ET INSERTION DANS LE SITE**

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

Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti présentent des caractéristiques architecturales particulières (implantation, 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 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 couvertures des constructions avec combles seront de couleur sombre (telle que couleur ardoise ou gris foncé). Les toitures végétalisées et la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques sont cependant autorisées.

Les façades des constructions agricoles présenteront des teintes rabattues.

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

Leur hauteur est limitée à 2 m.

En limite avec l'espace agricole ou naturel, elles seront obligatoirement constituées d'une haie doublée ou non d'un dispositif de types lisses normandes ou grillages.

### **IV- PLANTATION ET PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :**

Les plantations (haies) désignées sur le règlement graphique en application de l'article L130-1 sont protégées.

#### **Article A.12      Obligations en matière de réalisation d'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.

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

#### **Article A.13      Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**Art. A.13**

Les haies seront constituées d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives 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.

#### **Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :**

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

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

**Art. A.14**

Néant.

#### **Article A.15      Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

**Art. A.15**

Néant.

# V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

***Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation pour information) :***

*Est classée en Zone Naturelle et Forestière, le vallon du Dan afin qu'il soit protégé de toute urbanisation du fait de l'intérêt de ses milieux naturels et du risque d'inondation.*



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

**Art. N.1**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toute nouvelle construction,
- les terrains de camping, de caravanning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisir (mobil home, etc.) ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- les exhaussements de sol ;

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

**Art. N.2**

Les aménagements, qui sont nécessaires à la mise en valeur des milieux naturels ou à leur ouverture au public (cheminements aménagés, objets mobiliers, etc.) sont autorisés sous réserve de la qualité de leur insertion paysagère et de la protection des zones humides.

Seules les installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectifs (poteaux, etc.) qui sont sans incidence sur la protection des milieux naturels de la zone sont autorisées

## **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.

## **Article N.4      Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques**

**Art. N.4**

Néant

## **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 installations sont implantées soit à l'alignement soit avec un retrait de 2m.

<b>Article N.7</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés</b>	<b>Art. N.7</b>
	Les installations sont implantées à une distance des berges au moins égale à 10m.	
<b>Article N.8</b>	<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière</b>	<b>Art. N.8</b>
	Néant.	
<b>Article N.9</b>	<b>Emprise au sol des constructions</b>	<b>Art. N.9</b>
	Néant.	
<b>Article N.10</b>	<b>Hauteur maximale des constructions</b>	<b>Art. N.10</b>
	Néant.	
<b>Article N.11</b>	<b>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur</b>	<b>Art. N.11</b>
	Néant.	
<b>Article N.12</b>	<b>Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement</b>	<b>Art. N.12</b>
	Néant.	
<b>Article N.13</b>	<b>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</b>	<b>Art. N.13</b>
	Les haies seront constituées d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites. Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales. Toute aire de stationnement sera non imperméabilisée et plantée au minimum d'un arbre pour 3 places de stationnement.	
<b>Article N.14</b>	<b>Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)</b>	<b>Art. N.14</b>
	Néant.	
<b>Article N.15</b>	<b>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</b>	<b>Art. N.15</b>
	Néant.	

## **VI- ANNEXES**

---

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

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

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

**R.111-4 : ARCHEOLOGIE**

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

**R.111-15 : RESPECT DE L'ACTION D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

*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.111-21 : RESPECT DU PATRIMOINE URBAIN, NATUREL ET HISTORIQUE**

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

**Rappel pour information :**

**ADAPTATIONS MINEURES :**

*L123-1 : (...) 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*

**L.111-3 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE – RESTAURATION D'UN BATIMENT**

*La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

*Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.*

**R421-23 – DECLARATION PREALABLE**

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

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
  - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
  - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.
- Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

**L.123-1-12 : REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT**

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

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

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

#### **L130-1 ESPACES BOISES CLASSES**

*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.*

*(...)*

*Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :*

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;*
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.*

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

**Normes prévues par le PDU de CAEN LA MER :**

**Normes pour la création de stationnement privé pour les vélos**

Concernant les obligations de stationnement pour les véhicules non motorisés, les documents d'urbanisme locaux prévoiront la création d'emplacements de stationnement pour les cycles respectant les minima de superficie précisés dans les tableaux ci-dessous. En outre, ces emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Enfin, ils seront équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivol individuels.

Principes généraux	Normes minimales	Habitat	Bureaux, activités	Equipements publics ou d'intérêt collectif
	<p>Surface minimale de 3m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoute:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+1,5 m<sup>2</sup> / logement de type chambre, studio, F1 ou F2</li> <li>+3 m<sup>2</sup> / logement de type F3 ou F4</li> <li>+4,5 m<sup>2</sup> / logement de type F5 ou plus</li> </ul>	<p>Surface minimale de 3m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoute:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+1,5 m<sup>2</sup> pour 80 m<sup>2</sup> de SHON</li> </ul>		<p>Une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs...</p>