

commune de FLEURY SUR ORNE

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

**POS initial approuvé le ..... 17.08/1978**

Modification n° 1 ..... 14.02/1985  
Modification n° 2 ..... 16.12/1988  
Modification n° 3 ..... 22.06/1990  
Modification n° 4 ..... 06.09/1991  
Modification n° 5 ..... 18.09/1992

**RÉVISION N° 1 approuvée le ..... 29.09/1995**

Modification n° 6 ..... 20.12/1996  
Modification n° 7 ..... 29.01/1998  
Modification n° 8 ..... 30.10/1998  
Modification n° 9 ..... 03.03/2000  
Modification n° 10 ..... 03.02/2003  
Révision Simplifiée ..... 07.02/2005  
Modification n° 11 ..... 30.03/2005

**RÉVISION N° 2 - PLU approuvés le ..... 21.09/2006**

Modification n° 1 ..... 30.10/2008

## **P.L.U. - MODIFICATION N° 2 APPROBATION**

vu pour être annexé à  
la délibération du Conseil Municipal  
en date du : **30 juin 2010**

LE MAIRE  
Monsieur Claude LECLERE

### **3a - RÈGLEMENT**

**AGENCE  
SCHNEIDER**



42 AVENUE DU 6 JUIN  
BP 13030  
14 017 CAEN CEDEX 2  
T : 02 31 35 49 60  
F : 02 31 35 49 61  
accueil@agence-schneider.fr

# 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 au territoire de la commune de **FLEURY SUR ORNE (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 suivants, dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

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

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

### R.111-4 : ARCHEOLOGIE

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

### 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*

**On rappellera les dispositions suivantes prévues par le Code de l'urbanisme :**

### 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.*

### 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.123-1-2 : REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

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

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

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

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

### CLOTURES - R421-12

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

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;*
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;*
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

***Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal depuis la délibération du Conseil Municipal du 25 janvier 2010\*.***

### COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

*Les espaces boisés classés sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, dans les conditions prévues par l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.*

### DEFRICHEMENTS

*Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés en application de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.*

### RISQUES SISMIQUES

- Le décret N°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, et l'arrêté préfectoral du 16 juillet 1992 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite à risque normal.

### RISQUES D'INONDATION :

- Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Basse Vallée de l'Orne, approuvé par l'arrêté préfectoral en date du 10 juillet 2008.

### VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

- Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 et les décrets qui la modifient, soit : "toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la « Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service Régional de l'Archéologie, 13bis rue Saint Ouen, 14 052 CAEN cedex) "par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par des spécialistes mandatés par le Conservateur Régional. " Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Nouveau Code Pénal.
- Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 4 décembre 2003 pris en application de la Loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, qui actualise le zonage archéologique sur la commune.

### PROTECTION DES EAUX POTABLES

- Les dispositions assurant la protection de la prise d'eau dans l'Orne, inscrites dans l'arrêté préfectoral en date du 23 juillet 1975.

### NORMES D'ISOLATION PHONIQUE LE LONG DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES :

- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et les décrets qui la complète. Les dispositions des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement applicable aux infrastructures terrestres dans le CALVADOS.
- Les secteurs concernés sont reportés pour indication sur les documents graphiques.

### PUBLICITE ET AFFICHAGE

- Les dispositions de l'arrêté municipal du 8 octobre 1999, réglementant la publicité sur le territoire communal. (copie en Annexes documentaires)

### DE PLUS :

- LES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme,
- LES DEFRICHEMENTS sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier ; Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 3 : Division du territoire en zone**

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. Sont ainsi repérées sur les documents graphiques :

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

#### **ARTICLE 4 : 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.

#### **ARTICLE 5 : Glossaire**

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

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

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que caves, abris de jardin ; Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.
- dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise, ...
- etc...

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

**Attique :** étage d'une construction construit avec un retrait (sur la plus grande partie de son pourtour) permettant la réalisation d'une terrasse. Ce retrait aura une largeur d'au moins 1,5m pour que l'étage soit qualifié d'attique dans l'application des règles de hauteur.

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

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

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

**C.O.S. :** art R123.10 et suivants du Code de l'Urbanisme

Le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre 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-oeuvre.

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

**Emprise au sol** : la projection verticale du volume hors-oeuvre brut du bâtiment, non compris les éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, acrotère, débord de toiture...).

**Espaces non privés** : 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 S.H.O.N. existante

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

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

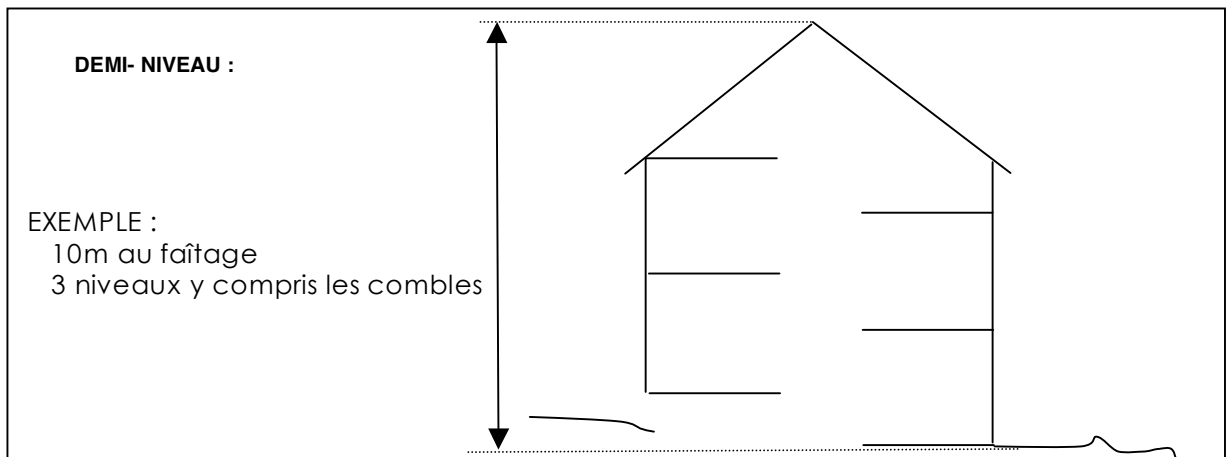
**Groupe d'habitations** : ensemble de constructions à usage d'habitation autorisées par un seul permis de construire en application de l'article R421-7-1 du code de l'urbanisme.

**Hauteur :**

Expression en nombre de niveaux :

On désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80 m entre deux planchers superposés.

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



**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 chacune des limites latérales en un point) .

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

**Lotissement :**

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

**S.H.O.B.** : surface hors oeuvre brute

**S.H.O.N.** : surface hors oeuvre nette

**Terrain naturel** : celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol préalables à la réalisation de la construction.

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

**Véranda** : Construction légère, largement vitrée accolée à une façade.

**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

La zone U regroupe les quartiers urbains à dominante résidentielle de FLEURY-SUR-ORNE. Elle a donc vocation à recevoir de l'habitat et tous services, équipements ou activités compatibles avec sa vocation urbaine.

Elle est divisée en secteurs :

- Le **secteur Ub** : comprend les deux agglomérations anciennes du bourg et du Bas de Fleury dont on souhaite préserver le caractère,
- Le **secteur Uc** : regroupe les quartiers pavillonnaires de la commune,
- Le **secteur Ud** : comprend la partie sud du village dont on souhaite préserver le caractère et maîtriser la densification du fait de la capacité limitée des rues et des réseaux existants,
- Le **secteur Uf** : comprend des quartiers où sont implantés des immeubles.

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

Art. U.1

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

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les nouvelles installations artisanales à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec l'occupation du secteur.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les entrepôts non-liés à un commerce de vente au détail,
- Les carrières ainsi que les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

Sont de plus interdites en Ud :

- Les constructions sur sous-sol

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

Art. U.2

1- Sont autorisées :

- L'extension des constructions et installations existantes, dès lors qu'elles ne sont pas de nature à accroître les nuisances existantes,
- La reconstruction à l'identique après sinistre ;



2 - Dans les périmètres de protection de forage :

Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique de la prise d'eau dans l'Orne pour ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

3 - Dans les zones inondables du PPRI (reporté sur le plan des servitudes) : les interdictions et restrictions prévues par les dispositions du PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION DE LA BASSE VALLEE DE L'ORNE s'appliquent.

4 - 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 des 15 décembre 1999 et 6 juillet 1999.

5 - Dans les zones où l'on suspecte la présence de carrières souterraines (repérées sur le règlement graphique) : La vigilance des constructeurs est appelée du fait de risques d'instabilité qui pourraient en résulter. Aussi, lors de la réalisation de nouvelles constructions, ils prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent à la lumière des études de sol existantes ou à défaut réalisées par un organisme compétent.

6 - Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

**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 4m.

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

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

**II - VOIRIE :**

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées au passage des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères et sur les voies principales, aux bus de transport en commun. Elles comprendront un chemin pour les piétons, distinct de la chaussée (trottoir, sentier...). Les voies en impasse seront aménagées d'une placette permettant le retournement des véhicules.

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

La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes : la chaussée aura une largeur minimale de 5m, la plate-forme aura une largeur minimale de 8m.

#### **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 : 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.

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

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

De plus en Ud : les réseaux seront étudiés de façon à éviter l'infiltration par les eaux présentes à faible profondeur.

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

**Art. U.5**

En Ub, Uc et Uf : néant

En Ud : Lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m<sup>2</sup> (non-compris les espaces boisés classés), pour en permettre la réalisation.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Art. U.6**

1°- En Ub :

Lorsque le long d'une voie un front bâti existe : alors les nouvelles constructions le poursuivront. Néanmoins :

- le long des voies où des murs de clôtures assurent la continuité du front bâti, les nouvelles constructions pourront être implantées avec un retrait au moins égal à 3m quant un mur de clôture de même aspect que les murs traditionnels environnants assurera la continuité.
- lors de la création de nouvelles voies, les nouvelles constructions seront implantées soit à l'alignement soit avec un retrait au moins égal à 3m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup>, dès lors qu'elles sont implantées à l'arrière du front bâti.

En l'absence de front bâti, les constructions sont implantées avec un retrait minimum de 4m, par rapport à l'axe de la voie.

2°- En Uc, Ud et Uf :

Le long des voies ouvertes à la circulation automobile, les constructions sont implantées avec un retrait minimum de 4m, par rapport à l'alignement.

Néanmoins lorsqu'un front bâti existe, ou un mode particulier d'implantation des constructions par rapport aux voies, elles pourront le poursuivre.

Le long de la Route d'Harcourt (RD562) ou de l'Avenue du 19 mars 1962 (et son prolongement) : Les constructions seront implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 15m.

3°- Dispositions particulières :

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

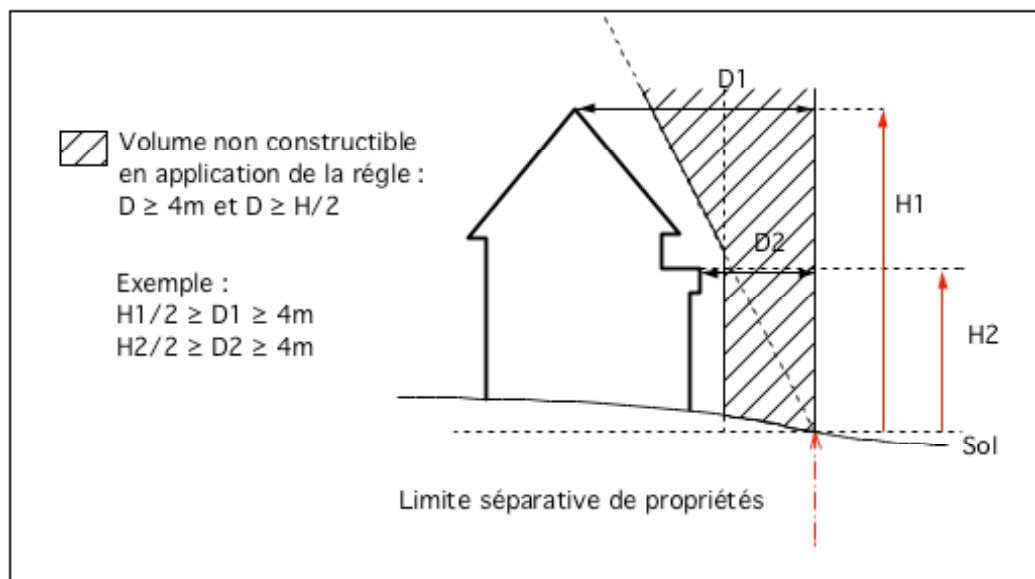
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

**Art. U.7**

1°- En Uf :

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété ; Cette distance ne sera jamais inférieure à 4 m.



## 2°- En Ub, Uc, et Ud:

Les constructions sont implantées :

- Soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite à 2m pour permettre la réalisation d'une véranda ou d'un sas d'entrée ;
- Soit en limite séparative de propriétés :
  - s'il s'agit de constructions dont la hauteur droite en limite séparative de propriétés est inférieure à 3m.
    - En Ud : cette hauteur peut être portée à 7m lorsque la construction est contiguë à la limite séparative par son pignon.
    - En Ub et Uc : cette hauteur peut être portée à 5m lorsque la construction est contiguë à la limite séparative par son pignon.
  - pour permettre la réalisation de maisons jumelées, en grappe ou en bande,
  - pour permettre l'adossement à une construction de plus grande hauteur implantée en limite séparative de propriété, dans la limite de cette hauteur.

De plus :

- L'implantation d'une annexe de moins de 10m<sup>2</sup> de SHON, dans la bande de 4m de largeur comptée à partir de la limite séparative de propriété est autorisée.
- Lorsque une construction existante ne respecte pas les dispositions précédentes, son extension limitée est autorisée si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

3°- Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

**Art. U.8**

### En Ub, Uc et Ud :

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

### En Uf :

Deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doivent être en tout point, à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux, avec un minimum de 4 m.

Néanmoins, lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales, alors cette distance pourra être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre ou aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

**Art. U.9**

### En Ub:

- L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 75% de la superficie totale de l'unité foncière.

### En Uc :

- Sur une unité foncière exclusivement occupée par de l'habitat : l'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 35% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Dans les autres cas, elle est portée à 50%.

En Ud et en Uf :

- L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

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

**Article U.10      Hauteur des constructions**

**Art. U.10**

En Ub, Uc et Ud :

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux superposés y compris les combles (aménageables ou non), non compris les sous-sols. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à :

- 12m en Ub,
- 10m en Uc et Ud

Une tolérance de 2m est admise pour les constructions avec combles dès lors que la hauteur à l'égout n'excède pas 7m.

La hauteur est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

En Uf :

Les constructions comprendront au maximum 5 niveaux superposés y compris les combles (aménageables ou non), non compris les sous-sols. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 15 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

**Art. U.11**

**I – HARMONIE GÉNÉRALE**

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

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

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

Sont interdits :

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

## II – MATERIAUX

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc...) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il sera de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen : beige ocré. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres, ...) sont interdites

### COUVERTURES :

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

Sont de plus autorisés :

- Pour les constructions à usage d'activité ou les équipements collectifs : les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé
- Le zinc.
- Les panneaux solaires, vitrages et toitures végétalisées.

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

### III - FORMES ET VOLUMES :

Les constructions avec combles sont principalement couvertes de toitures composées de deux pans symétriques ayant une pente comprise entre 35° et 55°.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront être autorisées :

- pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- pour permettre la couverture d'annexes ou de vérandas, de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine (toitures terrasse, toitures courbe, toiture à 4 pans de faible pentes pour couvrir des attiques, etc...).

Les toitures à la Mansart sont interdites.

### IV - IMPLANTATION :

#### Sous-sols :

- pour les pavillons : le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excèdera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m. les sous-sols seront desservis par des rampes dont la pente n'excèdera pas 15 %.
- pour les immeubles : le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excèdera pas 1,50m, pour permettre l'éclairage des aires de stationnement ou locaux de services.

### V - CLÔTURES :

Les murs existants en pierres apparentes de pays devront être conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'accès.

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

Sur voie : Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,60m. Une tolérance de 0,20m est accordée pour faciliter la réalisation de clôtures sur un terrain en pente de grande dimension.

Elles seront constituées soit :

- D'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 1m ; il pourra être surmonté de lisses ou doublé de haies.
- D'une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets.

Néanmoins, en Ud, des murs de clôtures pourront être réalisés en pierre de pays à la façon traditionnelle, dans le prolongement des murs et alignements existants, avec des hauteurs similaires.

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

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

#### VI- PLANTATIONS :

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

Les plantations existantes remarquables (parcs, grands arbres, alignement d'arbres,...) seront maintenues et intégrées dans l'aménagement paysager du terrain.

#### IV – AIRE DE SERVICE :

Les opérations d'aménagement de plus de 10 logements (lotissements, groupe d'habitation ou copropriété) comprendront une aire ou un local aménagés pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Ils seront facilement accessibles depuis la voie publique et intégrés à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

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

**Art. U.12**

#### I- STATIONNEMENT DES CYCLES :

Nouveaux équipements ou services collectifs : ils comprendront une aire de stationnement aménagée pour les bicyclettes, vélomoteurs ou motocyclettes.

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

#### II- STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES :

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

##### Constructions à usage d'habitation individuelle :

- 2 places de stationnement par logement.

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

Constructions à usage d'habitations collectives :

- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum d'une place par logement.

Constructions à usage de bureaux, commerces ou services :

- une aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 40% de la SHON.

Constructions à usage hôtelier :

- 1 place stationnement par chambre.

Les surfaces de stationnement exigibles pour les autres activités seront déterminées en fonction de leur nature, de leur fréquentation et de ses variations.

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

**Art. U.13**

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

Les haies de conifères sont interdites.

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

Obligation de planter :

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

Les lotissements ou groupe d'habitation comprendront une surface plantée au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Ils ne comprendront ni aires de stationnement ni bassins de rétention des eaux pluviales. Aucun espace vert ne pourra avoir une superficie inférieure à 60 m<sup>2</sup>, pour être pris en compte.

Pour les lotissements et groupe d'habitations dont l'unité foncière a une superficie au moins égale à 5000 m<sup>2</sup>, au moins un des espaces verts aménagés aura une surface minimale de 300m<sup>2</sup> (d'un seul tenant).

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

**Rappel :**

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



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

**art. U.14**

Il est établi à :

- En Ud : 0,15
- Sur le reste de la zone : Néant.

Pour les lotissements ou groupe d'habitation, le COS applicable à chaque lot doit être fixé par le règlement particulier du lotissement ou le dossier de permis de construire du groupe d'habitation, de manière à ce qu'en moyenne, il ne dépasse pas le COS précédemment défini.

Pendant une période de 10ans, les terrains qui seraient détachés ne pourront être construit que dans la limite des droits à construire résultant de l'application du COS avant division.

# ZONE Ue

## **Caractère de la zone**

La zone Ue est destinée à l'accueil de services et d'activités économiques compatibles avec le voisinage résidentiel, lorsqu'il existe. Elle pourra aussi recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ils devront présenter un niveau de qualité tant architecturale que paysagère, à la mesure de leur situation en bordure d'une des principales entrées de l'agglomération caennaise.

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

**Art. Ue.1**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les constructions destinées à des entreprises dont l'activité, du fait des pollutions qu'elle génère, des nuisances pour le voisinage ou des risques qui lui sont associés est incompatible avec la vocation tertiaire dominante de la zone ou le voisinage résidentiel, lorsqu'il existe.
- Les lotissements à usage d'habitation et les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues à l'article Ue2,
- Les carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux aménagements paysagers prévus pour l'aménagement de la zone,
- Le stationnement des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, PRL, ...).
- Les stockages ou dépôt de matériels ou matériaux dans les marges de recul (destinées aux plantations) en bordure de la Route d'HARCOURT,

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

**Art. Ue.2**

Sont autorisées aux conditions suivantes :

- La construction de logements s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité ou d'une architecture harmonieuse avec celle-ci (ce qui exclue les pavillons d'aspect habituel).
- Seuls les stockages ou dépôts de matériels ou matériaux en extérieur, indispensables à l'activité commerciale de l'entreprise pourront être visibles depuis les voies. Ils le seront sous réserve que des aménagements paysagers limitent et agrémentent ces vues. Les autres seront masqués à la vue depuis les parcelles voisines

### **Article Ue.3      Accès et voirie**

**Art. Ue.3**

#### **I - ACCES :**

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

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

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

Aucun accès automobile direct des parcelles n'est autorisé sur la RD562.

#### **II - VOIRIE :**

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

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

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

**Art. Ue.4**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. Ue.5**

Néant.

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

**Art. Ue.6**

Les constructions sont implantées à une distance :

- de l'alignement de la Route d'Harcourt (RD562) : au moins égale à 20m,
- de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile : au moins égale à 5 m.

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

#### **Article Ue.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 la moitié de la hauteur de la construction ; cette distance minimale ne sera jamais inférieure à 5m.

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

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

**Art. Ue.8**

La distance entre deux constructions non-contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère de la plus haute des constructions, dès lors que les parties de façades en vis-à-vis comportent des ouvertures. Dans tous les cas, elle ne peut être inférieure à 3m.

*Cette disposition s'applique sans préjudice des dispositions propres à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.*

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

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

**Art. Ue.9**

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

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## **Article Ue.10      Hauteur des constructions**

**Art. Ue.10**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12m.

Hauteur maximale : différence d'altitude entre le point le plus bas du terrain naturel (avant aménagement) sous l'emprise de la construction et le point le plus haut (situé sur le faîtage ou sur l'acrotère). Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, les ouvrages techniques ou autres superstructures de faible emprise.

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

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

**Art. Ue.11**

Les constructions présenteront une architecture contemporaine voir novatrice se référant aux courants « high-tech ». Sont donc exclues toutes architectures faisant référence aux typologies traditionnelles ou régionalistes.

Les matériaux de façades, tels que le verre ou le métal seront privilégiés.

Les volumes seront sobres. Ils présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

### Couleurs :

Les tonalités dominantes seront choisies dans une gamme allant du blanc au noir, en passant par toutes les nuances de gris. D'autres couleurs pourront être autorisées si elles servent l'architecture et ne viennent pas rompre l'harmonie générale de la zone. Les teintes vives sont limitées aux enseignes et éléments de modénature.

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

### Toitures :

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

### Enseignes :

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

Les enseignes sur mâts ou sur toiture dont les enseignes lumineuses sur toiture sont interdites.

### Clôtures :

Leur hauteur est limitée à 2,5m.

Elles seront faites de grillages rigides sur potelets ou/et de haies basses taillées d'essences locales ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines.

#### Aire de service :

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

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

**Art. Ue.12**

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

Il sera en particulier exigé :

#### **1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :**

Activités artisanales :

- une aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 40% de la SHON.

Commerces, bureaux, services :

- Pour une SHON  $\leq$  200 m<sup>2</sup> : au moins une place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum de deux places par boutique de moins de 40m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour une SHON  $>$ 200 m<sup>2</sup> : au moins une de stationnement par tranche de 30m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire, plus 5 places

Logement :

- 2 places par logement

Hôtel :

- au moins une place de stationnement par chambre.
- au moins une place d'autobus par tranche de 50 lits.

Les surfaces de stationnement exigibles pour les autres activités seront déterminées en fonction de leur nature, de leur fréquentation et de ses variations.

#### **II - STATIONNEMENT DES CYCLES :**

Commerces, équipements ou services ouverts au grand public : ils comprendront une aire de stationnement aménagée pour les bicyclettes, vélomoteurs ou motocyclettes.

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

**Art. Ue.13**

OBLIGATION DE PLANTER :

- 10% de la superficie de l'unité foncière sera traité en espace vert et planté.
- Les aires de stationnement seront plantés à raison d'un arbre tige par tranche de 8 places de stationnement. Les arbres seront préférentiellement disposés en allées ou en bosquets.

Clôtures vertes :

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

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

**art. Ue.14**

Néant.

# III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE  
1AU**

## Caractère de la zone

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

Elle comprend :

- un **secteur 1AUd** qui prolongera la zone Ud qui couvre le Bas de Fleury,
- un **secteur 1AUf** : destiné à recevoir, en bordure de la Route d'Harcourt, de l'habitat ou des services (bureaux, hôtels, etc...) sous forme d'immeubles.

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

**Art. 1AU.1**

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

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

Sont de plus interdites en 1AUd :

- Les constructions sur sous-sol

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

**Art. 1AU.2**

1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

a) Cette zone est ouverte à l'urbanisation pour des opérations d'aménagement qui respectent les principes édictés par le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement qui le complète.

Ces opérations d'aménagement porteront :

- en 1AUd : sur l'ensemble du secteur,
- Sur le reste de la zone : sur une superficie au moins égale à 1ha (sauf pour l'opération qui termine l'aménagement du secteur).

et ne seront pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone.



b) Cette zone est aussi ouverte à l'urbanisation pour permettre l'implantation d'équipements ou services d'intérêt général dès lors que sont réalisés dans le même temps les aménagements prévus par le règlement graphique et, s'il y a lieu, les Orientations Particulières d'Aménagement.

## 2- DE PLUS :

Dans les périmètres de protection de forage : toutes occupations ou utilisations du sol devra être compatibles avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique de la prise d'eau dans l'Orne pour ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

Dans les zones inondables du PPRI (reporté sur le plan des servitudes) : les interdictions et restrictions prévues par les dispositions du PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION DE LA BASSE VALLEE DE L'ORNE s'appliquent.

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 des 15 décembre 1999 et 6 juillet 1999.

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

## **Article 1AU.3      Accès et voirie**

### **Art. 1AU.3**

#### I - ACCES :

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de 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. Ainsi, en particulier :

- En 1AUf : Aucune desserte directe des parcelles que borde la Route d'Harcourt, ne sera possible à partir de cette voie.

#### II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées au passage des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères et sur les voies principales, aux bus de transport en commun. Elles comprendront un chemin pour les piétons, distinct de la chaussée (trottoir, sentier...). Les voies en impasse seront aménagées d'une placette permettant le retournement des véhicules.

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

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

- la chaussée aura une largeur minimale de 5m,
- la plate-forme aura une largeur minimale de 8m.

Les voies principales de desserte d'un secteur seront :

- plantées d'arbres d'alignement
- aménagées par des places de stationnement hors chaussée, de part et d'autre des entrées de parcelles à raison d'une place par logement, sauf en 1AUf.
- adaptées au passage des bus de ville.

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

**Art. 1AU.4**

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, sauf en 1AUd.

En 1AUd : les installations autonomes d'assainissement des eaux usées seront réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur. Conformément au règlement d'assainissement communautaire, elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de CAEN LA MER.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant leur évacuation dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les ouvrages seront intégrés aux aménagements paysagers de la zone. L'accès des véhicules d'entretien depuis la voie publique sera prévu.

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

III - ELECTRICITÉ , TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

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

De plus en 1AUd : les réseaux seront étudiés de façon à éviter l'infiltration par les eaux présentes à faible profondeur.

#### **Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. 1AU.5**

En 1AUd :

Lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m<sup>2</sup> (non compris les espaces boisés classés), pour en permettre la réalisation.

Sur le reste de la zone : Néant.

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

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

**Art. 1AU.6**

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

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

- des rues existantes avant aménagement des secteurs : au moins égale à 5m de l'alignement,
- des chemins piétonniers ou pistes cyclables existants ou à créer : au moins égale à 3m de leur axe.

Il n'est pas défini de règles d'implantation le long des voies créées à l'intérieur d'une opération d'aménagement.

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.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Art. 1AU.7**

### En 1AUf :

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété ; Cette distance ne sera jamais inférieure à 4 m.

### Sur le reste de la zone :

Les constructions nouvelles sont implantées soit en limite séparative de propriété, soit à une distance de celles-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 sera au moins égale à 4 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.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

**Art. 1AU.8**

### En 1AUf :

Deux constructions non-contiguës situées 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.

Néanmoins, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales, alors cette distance pourra être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m.

### Sur le reste de la zone :

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

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

**Art. 1AU.9**

En 1AUf : l'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

Sur le reste de la zone :

- Sur une unité foncière exclusivement occupée par de l'habitat : l'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Dans les autres cas, elle est portée à 35%.

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

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

**Art. 1AU.10**

En 1AUd :

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux superposés y compris les combles (aménageables ou non), non compris les sous-sols. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 10m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

En 1AUf :

Les constructions comprendront au maximum 4 niveaux superposés y compris les combles (aménageables ou non) ou les attiques, non compris les sous-sols enterrés. Leur hauteur droite à l'acrotère ou à l'égout restera inférieure à 11m et pour les constructions présentant une attique, la hauteur à l'égout ou l'acrotère de l'attique restera inférieure à 13 m.

Pour prendre en compte la pente du terrain, une tolérance d'un mètre est autorisée.

Sur le reste de la zone :

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux superposés y compris les combles (aménageables ou non), non compris les sous-sols enterrés. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 12m.

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**

**Art. 1AU.11**

#### **I – HARMONIE GÉNÉRALE**

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

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

Sont interdits :

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

## II – MATERIAUX

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc...) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il sera de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen : beige ocré. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres, ...) sont interdites

### COUVERTURES :

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

Sont de plus autorisés :

- Pour les constructions à usage d'activité ou les équipements collectifs : les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé
- Le zinc.
- Les panneaux solaires, vitrages et toitures végétalisées.

### III - FORMES ET VOLUMES :

Les constructions avec combles sont principalement couvertes de toitures composées de deux pans symétriques ayant une pente comprise entre 35° et 55°.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront être autorisées :

- pour permettre la couverture d'annexes ou de vérandas, de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine (toitures terrasse, toitures courbe, toiture à 4 pans de faible pentes pour couvrir des attiques, etc...).

Les toitures à la Mansart sont interdites.

### IV - IMPLANTATION :

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 3 ; les autres dénivelés seront gérés par des terrasses ou murets. Toutes les excavations ou plates-formes importantes seront interdites.

### Sous-sols :

- pour les pavillons : le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excèdera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m. les sous-sols seront desservis par des rampes dont la pente n'excèdera pas 15 %.
- pour les immeubles : le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excèdera pas 1,50m, pour permettre l'éclairage des aires de stationnement ou locaux de services.

### V - CLÔTURES :

Les murs existants en pierres apparentes de pays devront être conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'accès.

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

Sur voie Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,60m. Une tolérance de 0,20m est accordée pour faciliter la réalisation de clôtures sur un terrain en pente de grande dimension.

Elles seront constituées soit :

- D'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 1m ; il pourra être surmonté de lisses ou doublé de haies.
  - D'une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets,
- Néanmoins, des murs de clôtures pourront être réalisés en pierre de Caen à la façon traditionnelle, dans le prolongement des murs et alignements de constructions anciennes en pierre de Caen existants, avec des hauteurs similaires.

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

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

#### VI- PLANTATIONS :

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

Les plantations existantes remarquables (arbres, alignement d'arbres,...) seront maintenues et intégrées dans l'aménagement paysager du terrain.

#### IV – AIRE DE SERVICE :

Les opérations d'aménagement de plus de 10 logements (lotissements, groupe d'habitation ou copropriété) comprendront une aire ou un local aménagés pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Ils seront facilement accessibles depuis la voie publique et intégrés à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

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

**Art. 1AU.12**

#### 1- STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS :

Une aire de stationnement sera aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs ou motocyclettes lors de la construction d'équipements ou services collectifs. Les immeubles de logements comprendront un local ou une aire de stationnement aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs ou motocyclettes

#### 2- STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

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

Pour les automobiles, il est en particulier exigé :

##### Constructions à usage d'habitation individuelle :

2 places de stationnement par logement.

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

##### Constructions à usage d'habitations collectives :

1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON, dont au moins une place de stationnement par logement, en parking sous construction ou sous terrasse (dans le cas d'un entresol), Pour les logements locatifs sociaux, la place sous construction ou sous-terrasse n'est pas obligatoire.

Par exception, il n'est prescrit qu'une place de stationnement par logement pour les résidences-services pour personnes âgées.

Constructions à usage de bureaux, commerces ou services :

- une aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 40% de la SHON.

Constructions à usage hôtelier :

- 1 place stationnement par chambre.

Les surfaces de stationnement exigibles pour les autres activités seront déterminées en fonction de leur nature, de leur fréquentation et de ses variations.

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

**Art. 1AU.13**

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

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

Obligation de planter :

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

Sauf en 1AUd : Les lotissements ou groupe d'habitation comprendront une surface plantée au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière, 15% en 1AUf. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Ils ne comprendront ni aires de stationnement ni bassins de rétention des eaux pluviales. Pour être décompté, ils ne devront pas avoir une superficie inférieure à 60m<sup>2</sup> d'un seul tenant ; Au moins un de ces espaces verts aménagés aura une superficie minimale de 300m<sup>2</sup> (d'un seul tenant).

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

**Rappel :**

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

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

**Art. 1AU.14**

Équipements publics ou d'intérêt collectif: néant

Pour les autres occupations :

En 1AUd : le COS sera égal à 0,10.

En 1AUf : le COS sera égal 0,60

Sur le reste de la zone : le COS sera égal à 0,30.

Pendant une période de 10ans, les terrains qui seraient détachés ne pourront être construit que dans la limite des droits à construire résultant de l'application du COS avant division.

**ZONE  
1AUe**

**VOIR MODIFICATION N°1**



# ZONE 2AU

## Caractère de la zone

Cette zone à caractère naturel est réservée à l'extension des quartiers urbains et résidentiels.

### 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.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.

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

Art. 2AU.2

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

La zone sera ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU, lorsque les voies et réseaux existants en périphérie de la zone auront une capacité suffisante pour la desservir. Son aménagement respectera alors les principes définis dans le PADD et les orientations particulières d'aménagement qui le complètent.

En particulier l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des HAUTS DE L'ORNE sera conditionnée à la prescription de mesures permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales.

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

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

3 - 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 des 15 décembre 1999 et 6 juillet 1999.

4- Dans les zones où l'on suspecte la présence de carrières souterraines (repérées sur le règlement graphique) : La vigilance des constructeurs est appelée du fait de risques d'instabilité qui pourraient en résulter. Aussi, lors de la réalisation de nouvelles constructions, ils prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent à la lumière des études de sol existantes ou à défaut réalisées par un organisme compétent.

### Articles 2AU.3 à 2AU14

Néant.

## IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

**ZONE  
A**

### Caractère de la zone

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

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

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

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

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

Art. A.2

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées 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.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dès lors que du fait de leur nature ou de leur destination ils ne sauraient être édifiés ailleurs.

De plus :

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

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux des 15 décembre 1999 et 6 juillet 1999.

Dans les zones inondables du PPRI (reporté sur le plan des servitudes) : les interdictions et restrictions prévues par les dispositions du PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION DE LA BASSE VALLEE DE L'ORNE s'appliquent.

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

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

**Art. A.3**

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

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

**Art. A.4**

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

- dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles,
- dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Conformément au règlement d'assainissement communautaire, elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de CAEN LA MER.

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

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

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

**Art. A.5**

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m<sup>2</sup>, pour en permettre la réalisation.

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

**Art. A.6**

Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'axe du boulevard périphérique (RN814) et de celui de la RD562 : au moins égale à 100m.

Elles sont implantées à une distance de l'axe des autres voies au moins égale à 10m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

**Art. A.7**

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

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

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

**Art. A.8**

Néant

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

**Art. A.9**

Néant.

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

**Art. A.10**

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

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

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique après sinistre.

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

**Art. A.11**

**I – HARMONIE GÉNÉRALE**

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

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

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

Sont interdits :

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

**II – MATERIAUX**

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

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc...) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il sera de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen : beige ocré. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres, ...) sont interdites

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

Sont de plus autorisés :

- pour les constructions à usage d'activité ou les équipements collectifs : les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé
- le zinc.
- Les panneaux solaires et vitrages, ainsi que les toitures végétalisées.

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

**III - CLÔTURES :**

Les murs existants en pierres apparentes de pays devront être conservés et prolongés avec la même facture et les mêmes matériaux. Ils pourront être percés d'accès.

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

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

**Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

**Art. A.12**

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

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

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

**Art. A.13**

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

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

**art. A.14**

Néant.

## IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

**ZONE  
N**

### Caractère de la zone

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

- Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites, ou l'existence d'une zone inondable, justifie l'interdiction du développement de l'urbanisation ; elles sont regroupées dans un secteur **Np**
- Où l'occupation actuelle et l'activité agricole non-dominante autorisent des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone « A », mais où la desserte par les réseaux et voirie, la proximité du boulevard périphérique, les enjeux paysagers et les choix communaux dans une perspective de développement durable, justifient la limitation du développement de l'urbanisation.

On distingue **un secteur Nv** : spécifiquement réservé à une aire d'accueil pour les gens du voyage.

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

**Art. N.1**

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol non-autorisée à l'article N2 est interdite, et en particulier :

- Les lotissements de toute nature,
- Les constructions agricoles recevant des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois, et tout hébergement léger de loisirs, **sauf en Nv**
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessités par les équipements d'infrastructure,

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

**Art. N.2**

1°- En Np : Sont seulement autorisés :

- les aménagements légers et installations nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aires de stationnement non-imperméabilisées, aménagements paysagers, installations de mobiliers, etc ...),

- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (dont les cimetières) qui ne sauraient être implantés ailleurs.

2°- En Nv sont exclusivement autorisés :

- Les aires d'accueil pour les gens du voyage et les aménagements, constructions et installations qui leur sont liés.
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3° Sur le reste de la zone : Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve que la capacité des réseaux et voies existants le permette, que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement d'affectation :

- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement,
- La reconstruction à l'identique des constructions après sinistre,
- L'aménagement et le changement d'affectation des constructions existantes ainsi que leur extension limitée et la construction de leurs annexes, sous réserve qu'elles ne soient pas destinées à des occupations qui produisent des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec le voisinage résidentiel, le cas échéant.
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

4°- Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve de l'application des dispositions suivantes :

- **Dans les zones inondables du PPRI (reporté sur le plan des servitudes) :** les interdictions et restrictions prévues par les dispositions du PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION DE LA BASSE VALLEE DE L'ORNE s'appliquent.
- **Dans les périmètres de protection de forage :** Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique de la prise d'eau dans l'Orne pour ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- **Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres** (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux des 15 décembre 1999 et 6 juillet 1999.
- **Du fait des risques d'infiltrations d'eaux,** dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.



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

**Art. N.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 4 m.

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

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 et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

### **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 à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) 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. Conformément au règlement d'assainissement communautaire, elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de CAEN LA MER.

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

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

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

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

**Art. N.5**

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m<sup>2</sup>, pour en permettre la réalisation.

**Article N.6            Implantation des constructions par rapport aux voies**

**Art. N.6**

Sauf en Nv, les nouvelles constructions sont implantées :

- à une distance de l'axe du boulevard périphérique (RN814) et de celui de la RD562 au moins égale à 100m.
- à une distance de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 5m.

Elles le sont dans le respect des modes traditionnels d'implantation des constructions le long des voies.

En Nv :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- 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.
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Art. N.7**

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- à l'extension limitée de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative.
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Art. N.8**

Néant.

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

**Art. N.9**

Néant.

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

**Art. N.10**

Néant.

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

**Art. N.11**

### **I – HARMONIE GÉNÉRALE**

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

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

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

Sont interdits :

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

### **II – MATERIAUX**

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc...) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il sera de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen : beige ocré. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres, ...) sont interdites

### **COUVERTURES :**

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

Sont de plus autorisés :

- pour les constructions à usage d'activité ou les équipements collectifs : les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé
- le zinc.
- Les panneaux solaires et vitrages, ainsi que les toitures végétalisées

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

### **III - FORMES ET VOLUMES (sauf en Nv) :**

Les constructions avec combles sont principalement couvertes de toitures composées de deux pans symétriques.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront être autorisées pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente, ou dans le cas d'une Architecture Contemporaine (toitures terrasse, toitures courbe, etc...).

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente pour la réalisation d'annexes (contiguës ou non) ou de vérandas d'une surface hors œuvre nette inférieure à 20m<sup>2</sup> ; *dans le cas d'une extension, est prise en compte la S.H.O.N. qui s'ajoute à celle de la construction existante.*
- les toitures à un seul pan pour permettre la couverture des extensions.

#### IV - CLÔTURES :

Les murs existants en pierres apparentes de pays devront être conservés et prolongés avec la même facture et les mêmes matériaux. Ils pourront être percés d'accès.

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

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

#### V- PLANTATIONS :

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

Les plantations existantes remarquables (arbres, alignement d'arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### **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.

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

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

**Art. N.13**

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

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

#### Obligation de planter :

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

Des haies bocagères 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.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 50 % de la superficie totale de la parcelle ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale est ramenée à 30 % de la superficie totale de la parcelle.

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

**art. N.14**

Néant.