

Département du Calvados

Commune de Boulon



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

IVb – REGLEMENT ECRIT

*Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 29 Octobre 2013.*

Approbation

Le Maire
M. STEPHAN

Table des matières

1. Zone U	3
2. Zone AU.....	12
1. Zone A	22
2. Zone N	31
3. Lexique réglementaire.....	41
4. Fiche CAUE	42

1. Zone U

Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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 interdits en particulier :

- Les bâtiments à usage d'industrie,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article U2,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols excédant plus ou moins 2mètres, par rapport au terrain naturel avant travaux, et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas liés à une procédure autorisée,
- Les abris de fortune,
- Les entrepôts et les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non,
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes (ou véhicules assimilés) et de tentes. L'interdiction ne concerne pas les caravanes (ou véhicules assimilés) entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments ou remises situés sur l'unité foncière. De plus, l'interdiction ne concerne pas les caravanes (ou véhicules assimilés) implantées dans la même unité foncière que l'habitation de l'utilisateur de ce véhicule,
- Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois (sauf justification de chantier),
- L'implantation des constructions nouvelles à moins de 10mètres des berges d'un cours d'eau,
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0mètre et 2,5mètres par rapport au terrain naturel : les caves et sous-sols.

Article U2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les établissements à vocation artisanale, tertiaire ou de service et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration qui par leur destination sont liés à l'habitation et à l'activité urbaine (garage, droguerie, boulangerie, etc.), sous réserve qu'ils ne présentent pas de gêne pour le voisinage (bruit, trafic, odeurs...),
- Les reconstructions après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas du aux mouvements de terrains.

En complément de la reconstruction du bâtiment, le permis de construire pourra intégrer, éventuellement, des modifications d'aspect extérieur, la création d'annexe, d'extension... et tous autres éléments autorisés dans la zone,

- Toutes interventions sur des éléments remarquables (art. L.123-1-5.7°) identifiés au plan (murs en maçonnerie traditionnelle et haies) sont soumises à autorisation de l'autorité en charge du PLU.

En secteur Ua, seules sont autorisées :

- Les occupations ou utilisations des sols liées et nécessaires au fonctionnement de la Maison d'Accueil Spécialisée.

En secteur Us, seules sont autorisés :

- Les occupations ou utilisations des sols liées aux commerces de proximité, aux équipements publics ou aux loisirs.

Article U3 : Accès et voirie

I- ACCES :

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

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour des questions de sécurité :

- Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé,
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

Les manœuvres d'entrée et de sortie devront pouvoir se faire sans gêne pour la circulation.

II- VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles respecteront les principes d'aménagement précisés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article U4 : Desserte par les réseaux

Les constructions et installations devront satisfaire aux conditions réglementaires de salubrité et d'hygiène publique.

I- EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau et qui le nécessite ne seront pas admises.

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

- Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel, en conformité avec la législation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation, d'une part, et les dispositions du règlement sanitaire départemental, d'autre part, est autorisé.

Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé .Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès lors qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis de ce réseau.

Selon les dispositions de l'article L1331-10 du code de la santé publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (Maire ou syndicat d'assainissement..)

- Dans les zones d'assainissement non collectif : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales.

III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – RESEAUX DIVERS:

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

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

IV- Collecte des ordures ménagères :

Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Article U5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Le long des voies :

Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre.

En secteur U :

En l'absence d'alignement de fait, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement (limite du domaine public au droit des propriétés riveraines ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit à une distance de l'alignement des voies (limite du domaine public au droit des propriétés riveraines ou en limite de l'emprise de la voie privée) au moins égale à 2mètres.

Une implantation entre l'alignement et les retraits minimum précités pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade,
- les installations et constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage,
- dans le cas de parcelles d'angles, les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent sur la façade donnant accès sur la voie. Pour la façade sans accès, un recul de 5mètres pourra être exigé.

En secteur Ua et Us, les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies (limite du domaine public au droit des propriétés riveraines ou en limite de l'emprise de la voie privée) au moins égale à 5mètres.

Sur toute la zone, les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait minimal de 2mètres d'une ou des limites séparatives.

Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Une implantation entre 0 et 2mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la construction d'annexes ou abris de jardin,
- les installations et constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage.

Sur toute la zone, les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Ni constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas réglementé.

Article U9 : Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux terrains supportant une construction antérieure à l'approbation de ce document (toute évolution de la construction existante ou construction nouvelle y sera néanmoins soumise), aux constructions publiques, aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U10 : Hauteur des constructions

La hauteur de la construction est égale à la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et sa verticale au sol naturel avant travaux (le point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction). Au-dessus de la limite fixée, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction ou de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, ponctuation architecturales, etc.

La hauteur des constructions est limitée à un maximum de 10mètres.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni aux équipements d'infrastructure,
- Ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U11 : Aspect extérieur

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature, publiques ou privées, sont concernées par les dispositions qui suivent.

Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après

Esthétique générale :

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci.

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit (cf. Annexe CAUE),
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie 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 matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes claires, en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen (cf. Annexe CAUE),
- 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 doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale,
- Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies :

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Matériaux de façade :

Les constructions doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région (cf. Annexe CAUE).

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, similaire au ton de la pierre du pays. *Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.*

Les vérandas et les abris de jardin du commerce et les sas d'entrée ne sont pas soumis à ces dispositions. Toutefois le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.

Matériaux de couvertures :

Les constructions seront recouvertes de matériaux dont la teinte et l'aspect feront référence aux tuiles plates de teinte naturelle ou vieillie et petit moule (22 au m²), ou en ardoises.

Pour les annexes à l'habitation devront être utilisés les mêmes matériaux de constructions que pour le bâtiment principal. Une annexe d'une habitation qui ne serait pas recouverte des matériaux prescrits ci-joint sera recouverte de matériaux dont la teinte et l'aspect feront référence aux tuiles plates ou d'ardoises de teinte naturelle ou vieillie et petit moule.

Le verre, les toitures végétalisées, le cuivre ou le zinc sont de plus autorisés dans le cadre d'un projet architectural affirmé.

Les vérandas, les abris de jardin du commerce et les sas d'entrée ne sont pas soumis à ces dispositions.

Formes et volumes :

Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées.

Matériaux de toiture :

Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures à une seule pente faible. (Inférieure à 40°),
- Les toitures à 4 pans de faible pente (inférieure à 40°).

Elles sont toutefois admises pour les constructions implantées en limites séparatives pour les constructions de garages ou de bâtiments annexes.

D'une façon générale et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures à 2 pans symétriques devront avoir une pente comprise entre 40° et 60°.

Des toitures de formes et pentes différentes sont de plus autorisées pour permettre :

- La couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale), d'extensions ou de vérandas,
- La réalisation d'une Architecture Contemporaine de qualité : toiture-terrasse, toiture courbe, etc.

Clôtures :

Sur rue :

Elles seront composées de haies vives, de grillage treillis soudé, de grillage souple s'il est doublé d'une haie vive, de mur bahut surmonté ou non d'une grille.

En limite séparative :

Elles seront composées de haies vives, de grillage treillis soudé, de grillage souple s'il est doublé d'une haie vive ou de clôture bois.

Les clôtures pleines, répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade (voir « matériaux »), sont également autorisées.

Hauteur des clôtures :

- 1.20m sur rue
- 2.00m en limite séparative

Constructions répertoriées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

- Sont interdites les démolitions, surélévations ou extensions sur les faces visibles du domaine public.
- Doivent être maintenus et restaurés les éléments de décor présents en façade, sans destruction ni masquage.
- Doit être maintenu et conforté le registre architectural des éléments du paysage de la rue (clôture, portail, pilastre...).
- Doit être maintenu la perception de l'édifice remarquable visible depuis le domaine publique.

Article U12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant au besoin des constructions ou des activités doit être assuré en dehors des voies et des espaces ouverts au public destinés aux piétons, sauf impossibilité technique.

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.

Article U13 : Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, il en sera de même des haies à protéger au titre de la loi Paysage.

Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

Les haies seront constituées d'essences locales; la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Article U14 : Coefficient d'occupation des sols (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

2. Zone AU

Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sur toute la zone, toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article AU2 sont interdites tant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation fixées par ce même article ne sont pas remplies.

De plus, en secteur 1AU:

- Les bâtiments à usage d'industrie,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article AU2,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols excédant plus ou moins 2mètres, par rapport au terrain naturel avant travaux, et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas liés à une procédure autorisée,
- Les abris de fortune,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non,
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes (ou véhicules assimilés) et de tentes. L'interdiction ne concerne pas les caravanes (ou véhicules assimilés) entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments ou remises situés sur l'unité foncière. De plus, l'interdiction ne concerne pas les caravanes (ou véhicules assimilés) implantées dans la même unité foncière que l'habitation de l'utilisateur de ce véhicule,
- Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois (sauf justification de chantier),
- L'implantation de constructions nouvelles à moins de 10mètres des berges d'un cours d'eau,
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols,
- De plus, resteront interdites à l'issue de l'ouverture à l'urbanisation, toutes occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1° - Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve :

- Que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et intègre les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le cahier des charges de la zone lorsque celui-ci existe,
- En secteur 1AU, que l'aménagement projeté concerne au moins 1ha (sauf en secteur 1AU où il n'est pas fixé de minimum), cette clause ne s'applique pas à l'aménagement terminal de la zone, à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective dès lors que sont réalisés les aménagements prévus par les orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Que l'urbanisation ou l'aménagement projeté ne compromette pas l'aménagement d'ensemble prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et l'aménagement futur de la zone (ou du secteur), et qu'elle ne soit pas de nature à rendre l'urbanisation ou l'aménagement plus onéreux,
- En secteur 1AU, que l'aménagement corresponde à la réalisation de logements confortant la mixité intergénérationnelle communale,
- Pour le secteur 2AU, qu'une modification du PLU ou une procédure adaptée de même nature autorise l'ouverture à l'urbanisation,
- Pour le secteur 2AUe, qu'une modification du PLU ou une procédure adaptée de même nature autorise l'ouverture à l'urbanisation, que le pétitionnaire corresponde à la Communauté de Communes et que soit défini un projet à vocation artisanale dominante.

2° - Occupations et utilisations du sol autorisées avant l'ouverture à l'urbanisation :

- Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,
- Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux pluviales ou usées, au drainage des terrains ou à la mise en valeur du milieu naturel,
- Les reconstructions après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains. En complément de la reconstruction du bâtiment, le permis de construire pourra intégrer, éventuellement, des modifications d'aspect extérieur, la création d'annexe, d'extension... et tous autres éléments autorisés dans la zone,
- Toutes interventions sur des éléments remarquables (art. L.123-1-5.7°) identifiés au plan (murs en maçonnerie traditionnelle et haies) sont soumises à autorisation de l'autorité en charge du PLU.

3° - Conditions particulières, à l'issue de l'ouverture à l'urbanisation :

- Les établissements à vocation tertiaire ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs,...) incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone.

Article AU3 : Accès et voirie

I- ACCES :

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

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour des questions de sécurité :

- Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé,
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

Les manœuvres d'entrée et de sortie devront pouvoir se faire sans gêne pour la circulation.

II- VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles respecteront les principes d'aménagement précisés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article AU4 :Desserte par les réseaux

Les constructions et installations devront satisfaire aux conditions réglementaires de salubrité et d'hygiène publiques.

I- EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne seront pas admises.

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel, en conformité avec la législation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation, d'une part, et les dispositions du règlement sanitaire départemental, d'autre part, est autorisé.

Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé .Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès lors qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis de ce réseau.

- Dans les zones d'assainissement non collectif : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Selon les dispositions de l'article L1331-10 du code de la santé publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (Maire ou syndicat d'assainissement...)

b) Eaux pluviales :

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales.

III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – RESEAUX DIVERS:

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

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

IV- Collecte des ordures ménagères :

Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Article AU5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre.

Dans les secteurs concernés, les constructions respecteront les intentions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En l'absence d'alignement de fait, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement (limite du domaine public au droit des propriétés riveraines ou en limite de l'emprise de la voie privée),

- soit à une distance de l'alignement (limite du domaine public au droit des propriétés riveraines ou en limite de l'emprise de la voie privée) des voies au moins égale à 2mètres.

Une implantation entre l'alignement et 2mètres pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade,

- les installations et constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif,

- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage,

- dans le cas de parcelles d'angles, les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent sur la façade donnant accès sur la voie. Pour la façade sans accès, un recul de 5mètres pourra être exigé.

Des distances différentes, justifiées architecturalement, pourront être autorisées le long des voies créées à l'occasion de lotissements ou groupes d'habitations.

Sur toute la zone, les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,

- Ni au changement de destination,

- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,

- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait minimal de 2mètres d'une ou des limites séparatives.

Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Une implantation entre 0 et 2mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- la construction d'annexes ou abris de jardin,
- les installations et constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas réglementé.

Article AU9 : Emprise au sol des constructions

En secteur 1AU : Le coefficient d'emprise au sol de la totalité des constructions sur l'unité foncière sera au plus égale à 30%.

En secteurs 2AU et 2AUe : Cet article n'est pas réglementé

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

Article AU10 : Hauteur des constructions

La hauteur de la construction est égale à la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et sa verticale au sol naturel avant travaux (le point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction). Au-dessus de la limite fixée, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction ou de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, ponctuation architecturales, etc.

En secteur 1AU, la hauteur des constructions est limitée à un maximum de 10mètres.

En secteurs 2AU et 2AUe, Cet article n'est pas réglementé.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni aux équipements d'infrastructure,
- Ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article AU11 : Aspect extérieur

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature, publiques ou privées, sont concernées par les dispositions qui suivent.

Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après.

Esthétique générale :

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci.

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit (cf. Annexe CAUE),
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie 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 matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes claires, en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen (cf. Annexe CAUE),
- 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 doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale,
- Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.

Equipements relatifs aux nouvelles technologies :

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc....) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Matériaux de façade :

Les constructions doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région (cf. Annexe CAUE).

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, similaire au ton de la pierre du pays. *Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.*

Les vérandas et les abris de jardin du commerce et les sas d'entrée ne sont pas soumis à ces dispositions. Toutefois le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.

Matériaux de couvertures :

Les constructions seront recouvertes de matériaux dont la teinte et l'aspect feront référence aux tuiles plates de teinte naturelle ou vieillie et petit moule (22 au m²), ou en ardoises.

Pour les annexes à l'habitation devront être utilisés les mêmes matériaux de constructions que pour le bâtiment principal. Une annexe d'une habitation qui ne serait pas recouverte des matériaux prescrits ci-joint sera recouverte de matériaux dont la teinte et l'aspect feront référence aux tuiles plates ou d'ardoises de teinte naturelle ou vieillie et petit moule.

Le verre, les toitures végétalisées, le cuivre ou le zinc sont de plus autorisés dans le cadre d'un projet architectural affirmé.

Les vérandas, les abris de jardin du commerce et les sas d'entrée ne sont pas soumis à ces dispositions.

Formes et volumes :

Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées.

Matériaux de toiture :

Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures à une seule pente faible. (inférieure à 40°),

- Les toitures à 4 pans de faible pente (inférieure à 40°).

Elles sont toutefois admises pour les constructions implantées en limites séparatives pour les constructions de garages ou de bâtiments annexes.

D'une façon générale et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures à 2 pans symétriques devront avoir une pente comprise entre 40° et 60°.

Des toitures de formes et pentes différentes sont de plus autorisées pour permettre :

- La couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale), d'extensions ou de vérandas,
- La réalisation d'une Architecture Contemporaine de qualité : toiture-terrasse, toiture courbe, etc.

Clôtures :

Sur rue :

Elles seront composées de haies vives, de grillage treillis soudé, de grillage souple s'il est doublé d'une haie vive, de mur bahut surmonté ou non d'une grille.

En limite séparative :

Elles seront composées de haies vives, de grillage treillis soudé, de grillage souple s'il est doublé d'une haie vive ou de clôture bois.

Les clôtures pleines, répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade (voir « matériaux »), sont également autorisées.

Hauteur des clôtures :

- 1.20m sur rue
- 2.00m en limite séparative

Constructions répertoriées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

- Sont interdites les démolitions, surélévations ou extensions sur les faces visibles du domaine public.
- Doivent être maintenus et restaurés les éléments de décor présents en façade, sans destruction ni masquage.
- Doit être maintenu et conforté le registre architectural des éléments du paysage de la rue (clôture, portail, pilastre...).
- Doit être maintenu la perception de l'édifice remarquable visible depuis le domaine publique.

Article AU12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant au besoin des constructions ou des activités doit être assuré en dehors des voies et des espaces ouverts au public destinés aux piétons.

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.

En secteurs 1AU, les accès seront aménagés pour permettre le stationnement d'au moins 2 véhicules devant le porche ou portail, en espace privatif non clos.

Article AU13 : Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, il en sera de même des haies à protéger au titre de la loi Paysage.

Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

Les haies seront constituées d'essences locales; la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite. Sauf contrainte technique justifiée, les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Obligation de planter :

Les lotissements ou groupes d'habitation comprendront des espaces verts d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges ; ils seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Les bassins de stockage des eaux pluviales et les aires de stationnement ne sont pas compris dans le calcul du minimum précédent.

Article AU14 : Coefficient d'occupation des sols

Cet article n'est pas réglementé.

1. Zone A

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les activités ne correspondant pas à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et ne constituant pas une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle sont interdites.

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2 sont interdites.

De plus, sont interdites :

- Les opérations de valorisation patrimoniale sans lien avec l'activité agricole (gites ruraux, annexes touristiques, camping à la ferme...),
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols excédant plus ou moins 2mètres, par rapport au terrain naturel avant travaux, et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas liés à une procédure autorisée,
- L'implantation de constructions nouvelles à moins de 30mètres des berges d'un cours d'eau,
- Dans les zones inondables, toutes nouvelles constructions, les campings, et les remblais (sauf ceux strictement nécessaires à la réalisation d'équipements collectifs),
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En secteur A (sans indice), seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : les bâtiments fonctionnels (serres, silos, locaux de conditionnement et transformation...) et autres bâtiments liés à l'exploitation (hangars, granges, stabulations, bergeries...).

Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et/ou intégrés dans des orientations d'aménagement et de programmation qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs.

La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre.

Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu.

En secteurs Aa ; seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

- Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu.

En secteurs Ab ; seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

La construction d'une habitation nouvelle et de ses annexes, pour l'exploitant ou ses salariés, si elle est liée à l'exploitation agricole et qu'elle représente une utilité directe pour l'exploitation existante ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : les bâtiments fonctionnels (serres, silos, locaux de conditionnement et transformation...) et autres bâtiments liés à l'exploitation (hangars, granges, stabulations, bergeries...).

Les constructions destinées à la diversification de l'exploitation agricole si elles sont nécessaires à l'activité agricole (locaux commerciaux destinés, de façon dominante, à commercialiser des produits issus de l'exploitation...). Les constructions nouvelles destinées à des gîtes ruraux ne sont pas admises.

Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et/ou intégrés dans des orientations d'aménagement et de programmation qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs.

La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre.

Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu.

En secteurs Ah ; seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

L'aménagement des constructions existantes ainsi que leur extension limitée à +50% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est inférieure à 100m² et à +30% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est supérieure à 100m².

Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de l'emprise au sol du bâtiment principal initial, à la date d'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation.

La réalisation d'annexes, d'abris de jardin et de piscines non couvertes (ou couvertes si elles font l'objet d'une intégration architecturale ou paysagère) et sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs...) incompatibles avec les habitations voisines. Tout changement de destination ultérieur des annexes est interdit.

Les constructions nécessaires à l'accueil d'animaux (box à chevaux, remises...) et les hangars agricoles, dès lors qu'ils sont sans influence sur la quiétude du secteur, que tout changement de destination ultérieur est interdit et que leur emprise au sol est inférieure à 50m².

Les reconstructions après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains. En complément de la reconstruction du bâtiment, le permis de construire pourra intégrer, éventuellement, des modifications d'aspect extérieur, la création d'annexe, d'extension... et tous autres éléments autorisés dans la zone.

De plus,

- Dans les zones de retraits et gonflements des sols argileux (aléa fort), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique sur la parcelle, de réaliser, le cas échéant, des fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, de désolidariser les bâtiments accolés et éviter les variations d'humidité à

proximité des bâtiments.

- Toutes interventions sur des éléments remarquables (art. L.123-1-5.7°) identifiés au plan (murs en maçonnerie traditionnelle et haies) sont soumises à autorisation de l'autorité en charge du PLU.

Article A3 : Accès et voirie

I - ACCES :

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

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour des questions de sécurité :

- Le jumelage de l'accès de deux (ou plusieurs) parcelles mitoyennes pourra être imposé.
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

II- VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles respecteront les principes d'aménagement précisés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article A4 : Desserte par les réseaux

Les constructions et installations devront satisfaire aux conditions réglementaires de salubrité et d'hygiène publiques.

I- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités nécessitant l'alimentation en eau potable pour leur fonctionnement, doit être branchée à une canalisation d'eau potable publique.

Ce réseau n'est réputé exister que si le raccordement ne compromet pas l'alimentation des installations existantes situées en aval.

Cette alimentation pourra toutefois se faire par captages, forages ou puits particuliers, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur.

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif : toute parcelle au droit de laquelle passe un collecteur d'eaux usées sera considérée comme faisant partie de la zone ; dans ce cas les installations seront raccordées à l'assainissement collectif et respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute habitation nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel, en conformité avec la législation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation, d'une part, et les dispositions du règlement sanitaire départemental, d'autre part, est autorisé.

Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès lors qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis de ce réseau.

Selon les dispositions de l'article L1331-10 du code de la santé publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (Maire ou syndicat d'assainissement...)

- Dans les zones d'assainissement non collectif : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales :

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales.

III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – RESEAUX DIVERS:

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

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

IV- Collecte des ordures ménagères :

Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Article A5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre.

En l'absence d'alignement de fait, les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies (limite du domaine public au droit des propriétés riveraines ou en limite de l'emprise de la voie privée) au moins égale à 15mètres.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,

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

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les occupations du sol et constructions autre que l'habitation sont implantés à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à :

- 15 mètres en limite de la zone A avec une autre zone (cette disposition ne s'applique pas entre secteurs de la zone A),
- 5 mètres à l'intérieure de la zone A.

Les constructions à usage d'habitation seront obligatoirement implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni aux abris de jardin de moins de 20m² d'emprise au sol,
- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Ni constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article A8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas réglementé.

Article A9 : Emprise au sol des constructions

En secteur Ah, les constructions neuves, l'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ne pourront pas avoir pour effet de porter à plus de 10% le coefficient d'emprise au sol de la totalité des constructions sur l'unité foncière.

Article A10 : Hauteur des constructions

La hauteur de la construction est égale à la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et sa verticale au sol naturel avant travaux (le point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction). Au-dessus de la limite fixée, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction ou de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, ponctuation architecturales, etc.

Une nouvelle construction d'habitation, une annexe ou l'extension à l'habitation est limitée à une hauteur maximale de 10mètres.

Pour toutes les autres constructions, cet article n'est pas réglementé.

Article A11 : Aspect extérieur

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature, publiques ou privées, sont concernées par les dispositions qui suivent. L'objectif est de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole ou forestier et dans le paysage.

Esthétique générale :

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Est interdit, tout pastiche d'une architecture traditionnelle, archaïque ou étrangère à la région.

Tout projet de création de bâtiment agricole devra être accompagné d'un projet paysager adapté.

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit,
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie 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 matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen,
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes,
- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale,
- Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.

Tout projet de création de bâtiment agricole devra être accompagné d'un projet paysager adapté.

Equipements relatifs aux nouvelles technologies :

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc....) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Matériaux :

Les constructions d'activité agricole ou d'habitation devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

Matériaux de façade :

Les constructions doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

Façades :

Les constructions à usage agricole seront revêtues de bardage de bois ou de tôles métalliques de type bac acier, non-brillantes de couleur sombre, elles pourront comprendre des soubassements en parpaings de béton non-enduit.

Pour les constructions qui ne sont pas à usage agricole les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.

Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre. Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

Couvertures :

Pour les constructions à usage agricole, les couvertures seront de couleur foncé (tel que gris ou couleur bleu ardoise).

Les constructions avec combles seront recouvertes de matériaux dont la teinte et l'aspect feront

référence aux tuiles plates naturelles ou vieilles, ou en ardoise.

Formes et volumes :

Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées.

Clôtures :

Elles seront composées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie.

Les clôtures pleines, répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade (voir « matériaux »), sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée.

Article A12 : Stationnement

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.

Article A13 : Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, il en sera de même des haies à protéger au titre de la loi Paysage.

Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

Les haies seront constituées d'essences locales; la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite. Sauf contrainte technique justifiée, les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.

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

Article A14 : Coefficient d'occupation des sols

Cet article n'est pas réglementé.

2. Zone N

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction incompatible avec le caractère naturel du secteur est interdite.

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 sont interdites.

De plus, sont interdites :

- Les constructions nouvelles d'habitation (le changement de destination, d'une construction existante, de qualité architecturale et patrimoniale et de bonne ossature, en habitation, n'est pas soumis à cette interdiction),
- Les bâtiments à usage d'industrie,
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols excédant plus ou moins 2mètres, par rapport au terrain naturel avant travaux, et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas liés à une procédure autorisée,
- Les abris de fortune,
- L'implantation de constructions nouvelles à moins de 30mètres des berges d'un cours d'eau,
- Dans les zones inondables, toutes nouvelles constructions, les campings, et les remblais (sauf ceux strictement nécessaires à la réalisation d'équipements collectifs),
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0mètre et 2,5mètres : les caves et sous-sols,
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article N2 : Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

En secteur N (sans indice), seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et/ou intégrés dans des orientations d'aménagement et de programmation qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs.

Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel (dont les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation forestière) et/ou à son ouverture au public.

-La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre.

En secteur Na, sont autorisés

Les constructions nouvelles, extensions de bâtiments existants, aménagements et installations liées et nécessaires à l'activité du dépôt d'explosifs y compris les affouillements et exhaussements de sols correspondants.

Tout type d'occupation ou d'utilisation des sols à l'intérieur des périmètres d'isolement pour la protection des dépôts d'explosifs doit être compatible avec les dispositions de l'arrêté interministériel du 20 Avril 2007 fixant les règles relatives à l'évaluation des risques et à la prévention des accidents dans les établissements pyrotechniques annexé à la liste des servitudes d'utilité publique.

En secteur Nc, sont autorisés

Les aménagements en rapport avec le caractère naturel de la zone et intégrant la présomption de zone humide d'intérêt naturel.

Les équipements publics (extension cimetière, parking) selon des dispositifs d'aménagement limitant l'atteinte au caractère des lieux.

En secteur Nh, les occupations et utilisations du sol ci-après sont également admises :

Le changement de destination, pour une vocation d'habitation, des bâtiments de bonne ossature et de qualité architecturale et patrimoniale dans le strict volume existant.

L'aménagement des constructions existantes ainsi que leur extension limitée à +50% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est inférieure à 100m² et à +30% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est supérieure à 100m².

Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de l'emprise au sol du bâtiment principal initial, à la date d'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation.

La réalisation d'annexes, d'abris de jardin et de piscines non couvertes (ou couvertes si elles font l'objet d'une intégration architecturale ou paysagère) et sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs...) incompatibles avec les habitations voisines. Tout changement de destination ultérieur des annexes est interdit.

Les constructions nécessaires à l'accueil d'animaux (box à chevaux, remises...) et les hangars agricoles, dès lors qu'ils sont sans influence sur la quiétude du secteur, que tout changement de

destination ultérieure est interdit et que leur emprise au sol est inférieure à 50m².

Les reconstructions après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains. En complément de la reconstruction du bâtiment, le permis de construire pourra intégrer, éventuellement, des modifications d'aspect extérieur, la création d'annexe, d'extension... et tous autres éléments autorisés dans la zone.

En secteur Nr, sont uniquement autorisés :

Les aménagements liés à la route départementale n°562.

En secteur Ns, les occupations et utilisations du sol ci-après sont également admises :

Les aménagements, installations et constructions strictement liés à la vocation sportive du site.

Les aires de stationnement seront étudiées de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Autres conditions particulières pour l'occupation et l'utilisation du sol dans l'ensemble des secteurs de la zone N (N, Na, Nc, Nh, Nr et Ns) :

Dans les zones de retraits et gonflements des sols argileux (aléa fort), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique sur la parcelle, de réaliser, le cas échéant, des fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, de désolidariser les bâtiments accolés et éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Aucun projet nouveau ne sera autorisé si la défense incendie est nécessaire et qu'elle n'est pas assurée.

Toutes interventions sur des éléments remarquables (art. L.123-1-5.7°) identifiés au plan (murs en maçonnerie traditionnelle et haies) sont soumises à autorisation de l'autorité en charge du PLU.

Dans le secteur concerné par des hachures orange sur le règlement graphique, les dispositions du plan de prévention des risques technologiques de la société EPC France, s'appliquent.

Dans le secteur concerné par des hachures violettes sur le règlement graphique, les dispositions du plan de prévention des risques miniers du bassin de Soumont Saint Quentin, s'appliquent

Article N3 : Accès et voirie

I- ACCES :

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

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour des questions de sécurité :

- Le jumelage de l'accès de deux (ou plusieurs) parcelles mitoyennes pourra être imposé,

- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

II- VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles respecteront les principes d'aménagement précisés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article N4 : Desserte par les réseaux

Les constructions et installations devront satisfaire aux conditions réglementaires de salubrité et d'hygiène publiques.

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 :

- Dans les zones d'assainissement collectif : toute parcelle au droit de laquelle passe un collecteur d'eaux usées sera considérée comme faisant partie de la zone ; dans de cas les installations seront raccordées à l'assainissement collectif et respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel, en conformité avec la législation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation, d'une part, et les dispositions du règlement sanitaire départemental, d'autre part, est autorisé.

Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé .Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès lors qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis de ce réseau.

Selon les dispositions de l'article L1331-10 du code de la santé publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (Maire ou syndicat d'assainissement...)

- Dans les zones d'assainissement non-collectif : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière

du projet.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales.

III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – RESEAUX DIVERS:

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

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

IV- Collecte des ordures ménagères :

Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Article N5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre.

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies (limite du domaine public au droit des propriétés riveraines ou en limite de l'emprise de la voie privée) au moins égale à 5mètres.

Néanmoins :

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

Lorsqu'au sein d'un hameau, les constructions présentent des caractéristiques d'implantation particulières (implantations du pignon à l'alignement, constructions organisées autour d'une cour, etc.), alors les nouvelles constructions pourront s'implanter dans le respect de cette typologie.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,

- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 5mètres. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Elle peut être implantée en limite séparative de propriété dans les cas suivants :

- pour poursuivre un front bâti existant,
- pour permettre la construction contre une héberge existante, dans la limite de sa hauteur,
- pour permettre l'implantation d'annexes (contiguës ou non) à une construction principale, d'une surface hors œuvre nette inférieure à 20m² et d'une hauteur en limite séparative inférieure à 3m l'égout et/ou 5m au faîtage.

L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée si cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni aux abris de jardin de moins de 20m² d'emprise au sol,
- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Ni constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N8 : Implantation par rapport les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas réglementé.

Article N9 : Emprise au sol des constructions

Sur toute la zone, les constructions neuves, l'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ne pourront pas avoir pour effet de porter à plus de 10% le coefficient d'emprise au sol de la totalité des constructions sur l'unité foncière.

Article N10 : Hauteur des constructions

La hauteur de la construction est égale à la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et sa verticale au sol naturel avant travaux (le point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction). Au-dessus de la limite fixée, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction ou de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, ponctuation architecturales, etc.

Sur toute la zone, la hauteur des constructions est limitée à un maximum de 8mètres.

Sauf :

- En cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur ne pourra dépasser celle de ce dernier.
- La hauteur des bâtiments annexes ne devront pas dépasser 5m au faîtage.

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

Article N11 : Aspect extérieur

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature, publiques ou privées, sont concernées par les dispositions qui suivent.

Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après

Esthétique générale :

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci.

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit (cf. Annexe CAUE),
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie 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 matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes claires, en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen (cf. Annexe CAUE),
- 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 doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale,

- Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.

Equipements relatifs aux nouvelles technologies :

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc....) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Matériaux de façade :

Les constructions doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région (cf. Annexe CAUE).

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, similaire au ton de la pierre du pays. *Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.*

Les vérandas et les abris de jardin du commerce et les sas d'entrée ne sont pas soumis à ces dispositions. Toutefois le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.

Matériaux de couvertures :

Les constructions seront recouvertes de matériaux dont la teinte et l'aspect feront référence aux tuiles plates de teinte naturelle ou vieillie et petit moule (22 au m²), ou en ardoises.

Pour les annexes à l'habitation devront être utilisés les mêmes matériaux de constructions que pour le bâtiment principal. Une annexe d'une habitation qui ne serait pas recouverte des matériaux prescrits ci-joint sera recouverte de matériaux dont la teinte et l'aspect feront référence aux tuiles plates ou d'ardoises de teinte naturelle ou vieillie et petit moule.

Le verre, les toitures végétalisées, le cuivre ou le zinc sont de plus autorisés dans le cadre d'un projet architectural affirmé.

Les vérandas, les abris de jardin du commerce et les sas d'entrée ne sont pas soumis à ces dispositions.

Formes et volumes :

Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées.

Matériaux de toiture :

Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures à une seule pente faible. (inférieure à 40°),
- Les toitures à 4 pans de faible pente (inférieure à 40°).

Elles sont toutefois admises pour les constructions implantées en limites séparatives pour les constructions de garages ou de bâtiments annexes.

D'une façon générale et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures à 2 pans symétriques devront avoir une pente comprise entre 40° et 60°.

Des toitures de formes et pentes différentes sont de plus autorisées pour permettre :

- La couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale), d'extensions ou de vérandas,
- La réalisation d'une Architecture Contemporaine de qualité : toiture-terrasse, toiture courbe, etc.

Clôtures :

Sur rue :

Elles seront composées de haies vives, de grillage treillis soudé, de grillage souple s'il est doublé d'une haie vive, de mur bahut surmonté ou non d'une grille.

En limite séparative :

Elles seront composées de haies vives, de grillage treillis soudé, de grillage souple s'il est doublé d'une haie vive ou de clôture bois.

Les clôtures pleines, répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade (voir « matériaux »), sont également autorisées.

Hauteur des clôtures :

- 1.20m sur rue
- 2.00m en limite séparative

Constructions répertoriées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

- Sont interdites les démolitions, surélévations ou extensions sur les faces visibles du domaine public.
- Doivent être maintenus et restaurés les éléments de décor présents en façade, sans destruction ni masquage.
- Doit être maintenu et conforté le registre architectural des éléments du paysage de la rue (clôture, portail, pilastre...).
- Doit être maintenu la perception de l'édifice remarquable visible depuis le domaine publique.

Article N12 : Stationnement

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.

Article N13 : Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, il en sera de même des haies repérées qui seront protégées au titre de la loi Paysage.

Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

Les haies seront constituées d'essences locales ; la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales d'une hauteur maximum d' 1.80m en façade.

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

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel, ou toute propriété déjà close par des haies, seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.

Article N14 : Coefficient d'occupation des sols (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

3. Lexique règlementaire

Abri de jardin : Construction de moins de 20 m², destinée, à l'exclusion au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Abri de fortune : Construction disparate et hétéroclite, assemblage de matériaux ne répondant pas aux normes de sécurité et dont l'insertion paysagère est insuffisante.

Alignement : C'est la limite entre le domaine public et les propriétés riveraines.

Annexe : Construction accompagnant une construction à usage d'habitation pour des fonctions de stockage ou loisirs (garage, piscine...). L'annexe ne mobilise pas plus de surface plancher que la construction principale à laquelle elle s'ajoute.

Changement de destination : Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes identifiées (voir destination).

Construction : Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrés, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire.

Construction nécessaire à l'accueil des animaux : entrepôt de moins de 50m² à vocation agricole et/ou de loisirs. Le raccordement aux réseaux de ces constructions n'est pas toujours nécessaire.

Destination : D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale, exception faite des débords de toiture, des balcons.

Espace boisé classé (EBC) : Le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Extension : Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Hébergement Léger de Loisirs : yourte, maison dans les arbres..., camping.

Limites séparatives : Limites séparant deux propriétés distinctes. Elles sont classées en deux catégories : les limites latérales qui aboutissent à une voie ou à une emprise publique et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Orientations d'aménagement et de programmation : Elles fixent, en cohérence avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durables, un cadre d'intervention souple indiquant les principes d'organisation applicables sur certains secteurs à enjeux.

Résidence Mobile de Loisirs : mobilhome, caravane, camping-car...

4. Fiche CAUE



Conseil d'Architecture
d'Urbanisme et
de l'Environnement
du Calvados

paysage et architecture

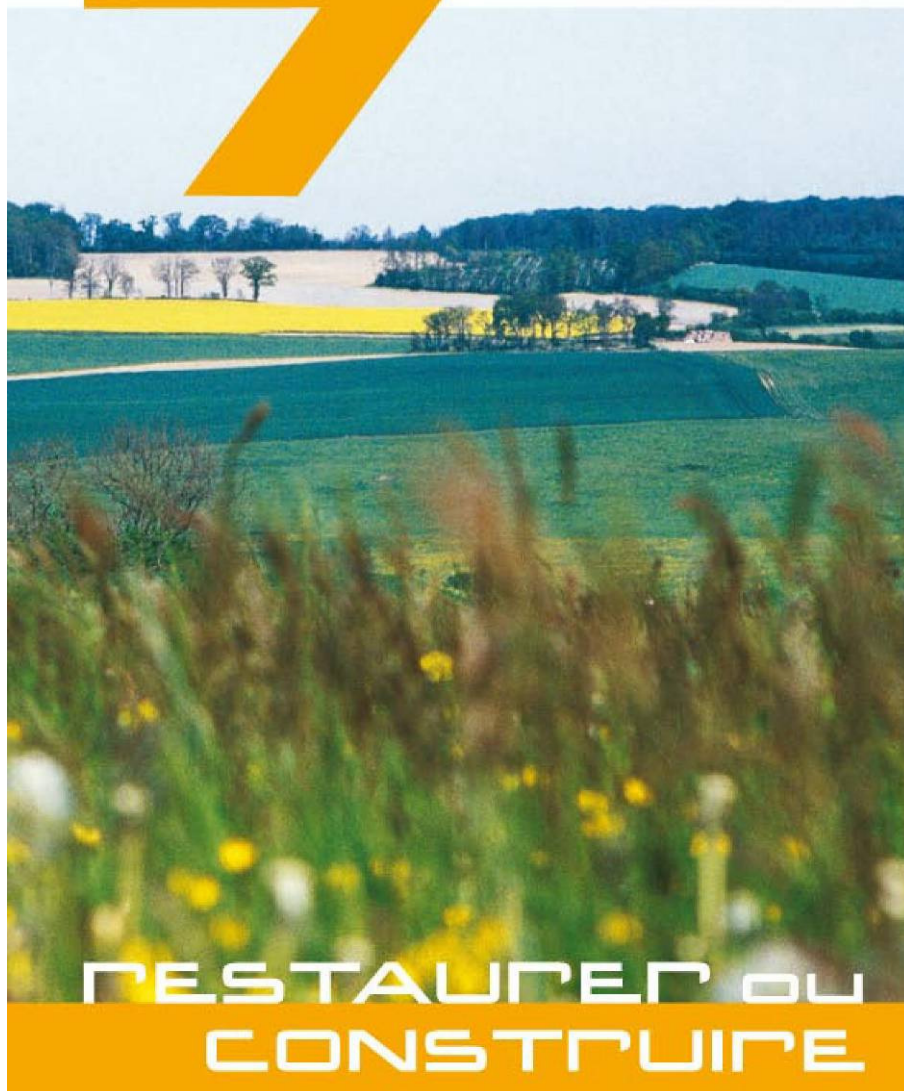
restaurer une maison ancienne

construire du neuf inspiré de l'ancien

intérêt et diversité des idées neuves



Plaine de Caen
et de Falaise



RESTAURER OU
CONSTRUIRE



La plaine de Caen et de Falaise s'étend entre le bocage virois et le Bessin à l'ouest, la Suisse normande, le département de l'Orne au sud et la mer au nord. C'est un bas plateau jurassique doucement ondulé. Son paysage de champs ouverts, ses horizons dégagés, son relief plat, ses activités différencient cette plaine des autres pays du Calvados.

A l'exception des grandes exploitations s'intercalant entre des bourgs ruraux, c'est une contrée de fortes agglomérations et de villages groupés autour de leur église, avec en leur sein des fermes de petite et moyenne importance.

Paysages et architecture traditionnels



Habitat groupé à proximité de Falaise

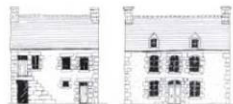
Deux types de constructions peuvent être distingués :

- les maisons avec un escalier extérieur placé perpendiculairement ou accolé au mur de façade ou au mur pignon, qui ont deux niveaux auxquels s'ajoutent le comble.

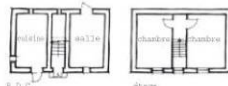
A l'origine maisons de tisserands, ensuite maisons d'ouvriers agricoles, elles sont souvent exigües, inconfortables et ont la forme de rectangles peu allongés.

- A l'opposé du premier type de construction où seul l'étage était destiné à l'habitation, d'autres maisons à escalier intérieur situés au centre du bâtiment ont une utilisation d'habitation sur leurs

deux niveaux : cuisine et salle en bas, chambres en haut. Elles sont en outre de dimensions plus importantes. Ces maisons à deux niveaux auxquels s'ajoute le comble sont peu en rapport par leurs dimensions, leurs volumes et leur hauteur avec la production actuelle de maisons neuves. Cependant, ceux qui voudraient s'inspirer des styles de l'architecture de la plaine de Caen et de Falaise pourront trouver dans ce document suffisamment d'informations sur les détails architecturaux significatifs de cette contrée pour restaurer une construction ancienne ou construire du neuf inspiré de l'ancien (lucarnes, murs, ouvertures, couvertures, cheminées).



Maison avec escalier extérieur
Maison avec escalier intérieur



Plan d'une maison à étage

Murs et ouvertures

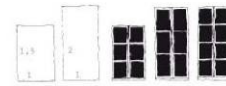
Les murs sont en pierre calcaire. La « pierre de Caen » est utilisée sous forme de pierre de taille, de plaquettes maçonnées à l'argile ou de moellons posés en lits réguliers. L'épaisseur des murs peut varier de 0,45 m à 0,65 m. L'usage du mortier de sable et de chaux grasse date de la fin du 18^e siècle. Le joint, également à la chaux, est généralement au nu de la pierre.

Dans le sud près de Falaise, on utilise un joint « beurré » qui déborde sur le parement de plaquettes ou de moellons. Les murs pignons sont presque toujours plus hauts que la couverture (environ 15 cm). Les rampants peuvent être en forme de dos d'âne, de dossier plat ou à pas de moineau (ou pas de chat, sorte de modèle réduit d'escalier).

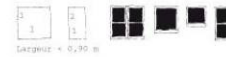
Les ouvertures sont assez nombreuses, étroites et hautes sur les façades. Elles sont placées de façon tout à fait symétrique et surmontées de linteaux. Dans la région de Falaise, un usage important de linteaux en bois résulte d'un taux local important de boisement.



L'enduit est beurré au niveau moyen des parements



Largeur = 0,90 m



Largeur = 0,90 m

Les proportions des ouvertures et des vitrages

Lucarnes, cheminées et couvertures

Les toitures sont à deux versants (pente de 42° à 50°). Les tuiles ont remplacé l'ancienne paille de céréale (tuiles de Bavent, de Sannerville ou d'Argences). L'ardoise, plus légère, a ensuite été utilisée mais la tuile prédomine toujours.

Les cheminées (hautes de 1,50 m à 2 m) sont en pignon et dans l'axe du bâtiment. En général, elles sont en moellons de calcaire mais, dans la région de Falaise, la brique tend à remplacer le moellon.

Les lucarnes sont généralement à bâtière (à deux pans) ; il en existe aussi de nombreuses avec un linteau arrondi, en particulier dans les grandes agglomérations comme Caen.



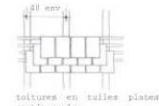
Lucarne à linteau arrondi



Lucarne à bâtière



Haut de pignon avec cheminée (type plaine de Caen)



Toitures en tuiles plates « petit moule »

Lucarnes et cheminées



restaurer une maison ancienne

→ agrandir votre maison

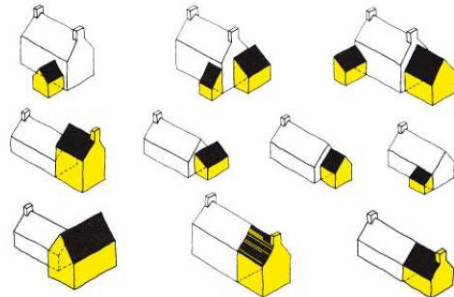
Les exemples que nous proposons permettent de préserver le caractère original de la maison et offrent des possibilités d'usage très étendues pour un coût réduit (voir exemples ci-contre). L'unité des matériaux de toiture est indispensable, sauf si la toiture de l'extension est en verre.

→ créer des ouvertures

En cas de changement de menuiseries ou de percements nouveaux, conservez les proportions des ouvertures anciennes. Pour assurer un bon éclairage et un ensoleillement suffisant, il vaut mieux accoler deux portes-fenêtres de un mètre de large maximum plutôt qu'une seule fenêtre de deux mètres. Souvenez-vous qu'il est préférable et moins coûteux de faire fabriquer des menuiseries sur mesure que de réaliser des travaux de maçonnerie importants pour tenter ensuite d'insérer des menuiseries standard. Trop de gens y compris des professionnels, enlèvent toute valeur à un bâtiment en modifiant abusivement les ouvertures. Pour la création d'ouvertures ou de lucarnes, suivez nos recommandations et regardez attentivement la photo ci-contre.

→ ajouter des lucarnes

Il faut s'inspirer des lucarnes classiques existantes, repérables sur le toit même de la construction ou au voisinage immédiat (présentes précédemment). Évitez les lucarnes dont la largeur ne serait pas dans les dimensions classiques. Il vaut mieux plusieurs petites lucarnes, ou des «Velux», que des lucarnes modifiant le volume de la toiture.



» Exemples d'agrandissement



En matière de restauration

Pour être sûr d'obtenir un résultat de qualité, nous vous conseillons de suivre trois règles pratiques :

- l'unité de volumes (même pente, même proportions dans les ouvertures),
- l'unité de matériaux,
- l'unité des couleurs.

Le ravalement des façades en pierre de Caen doit être réalisé à l'eau et à la brosse (évités le jet de sable qui arrache le calcaire de la pierre).

Les joints sont dégagés sur 3 cm de profondeur avant le regrainage au mortier de chaux et de sable local.

Si la pierre est perméable ou appareillée pour être ensuite crépie, réalisez un enduit à la chaux. Évitez le ciment qui enferme l'humidité dans le mur, l'empêche de respirer et détériore la pierre et les murs.

Si vous avez la chance d'avoir un terrain clos par d'anciens murs de pierre, conservez-les à tout prix, résistez aux mauvais conseillers qui vous suggéreront de les détruire. Lorsque votre construction sera terminée, vous serez davantage chez vous derrière une belle clôture en pierre et vous donnerez une plus-value à votre maison.

conseils

Les architectes ont réussi à créer une architecture de maisons individuelles de grande qualité. La diversité des réalisations, l'originalité et la qualité de conception des façades comme des intérieurs montrent que ces maisons dites modernes n'ont rien à envier à leurs aînées. Et il est intéressant de noter que ces maisons, pour des prestations identiques (matériaux, surfaces, fiabilité technique) sont très compétitives sur le marché.

Voici quelques exemples de maisons neuves de qualité ou d'intervention sur du bâti ancien pour des extensions.

Souvenez-vous que la qualité de conception et de réalisation peut aller de pair avec des coûts parfaitement maîtrisés. Pour faire réaliser votre maison par un architecte, consultez la liste des architectes au Conseil régional de l'Ordre des architectes.



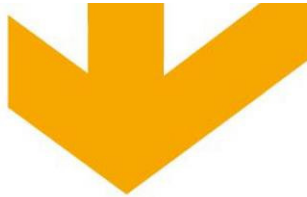
Architecte : Pierre Chauvel
Photo : CNRS 61



Architecte : Patrick Jany
Photo : CNRS 14



Architecte : Yannick Pédel et Marie-Hélène Lanouret
Photo : Michel Ogier



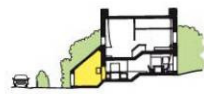
Construire du neuf inspiré de l'ancien

Les constructions anciennes étaient bâties selon des principes simples et rigoureux, issus du bon sens, qu'il est bon d'appliquer même lorsque l'on crée un bâtiment neuf. D'ailleurs beaucoup de règlements, de plans locaux d'urbanisme ou de lotissements, ainsi que les avis des architectes des Bâtiments de France, s'en inspirent.

→ Implantations



» Savoir bien utiliser un terrain pentu
Accès direct du séjour dans le jardin et du garage à la rue



→ Caractéristiques

- Les maisons de style ancien sont simples et ont des proportions particulièrement étudiées.
- Souvenez-vous que le relevement des murs gouttereaux (ce sont les murs du long pan de la construction, les autres étant les pignons) permet une bien meilleure utilisation du comble et un gain de surface appréciable.
- Attention : les vérandas sont généralement considérées comme des extensions ou des annexes. Elles relèvent d'une procédure d'autorisation de construire. Concevez ces extensions comme dans l'habitat traditionnel.
- Les matériaux de façade peuvent être strictement identiques à l'ancien (torchis, brique ou pierre). Les enduits, moins coûteux et tout aussi valables techniquement, constituent une bonne solution. Il faut alors choisir des tons équivalents aux teintes des pierres locales. L'emploi du bois, de l'ardoise (pour les essentages) est recommandé en complément ou en remplacement des enduits employés habituellement pour les constructions neuves.

→ Détails

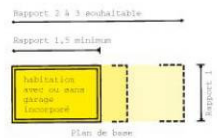
- Ne compliquez pas les volumes inutilement. Le soin apporté à la réalisation de détails significatifs permet de personnaliser une habitation de façon plus intéressante.
- Fenêtres et portes ne doivent pas obligatoirement être toutes à la même hauteur. On voit de nombreux exemples de fenêtres décalées dans l'architecture traditionnelle.
 - Evitez l'effet d'alignement provoqué par la juxtaposition de plus de deux baies ou portes-fenêtres identiques.
 - Les couleurs de fermetures, menuiseries et portillons de clôtures choisies en harmonie avec l'enduit et le matériau de couverture apporteront un cachet supplémentaire à la construction. Traditionnellement des couleurs vives étaient utilisées. Attention : les teintes du commerce ne sont pas toutes identiques et vous risquez des effets désastreux si vos portes, fenêtres, portes de garage ne sont pas du même ton.
 - Attention, l'aile de geai est une croupe normande typique du pays d'Auge, donc étrangère et mal venue dans la Plaine de Caen et de Falaise.



» Dans la maison basse, le relevement des murs gouttereaux (dératèlement) permet une meilleure utilisation du volume des combles



» Exemple de la maison R + 1 + combles



» Proportions des maisons



Intérêt et diversité des idées neuves

Architectes :
Yannick PÉSEL et
Marie-Hélène LAMOUZEC
Photo : Michel Ogier

démarches

pour l'obtention d'une autorisation de construire

Renseignements et dépôt du permis de construire : à votre mairie

Adresses utiles :

D.D.E.

10, bd Général Vanier, 14035 Caen Cedex 1 - Tél. 02 31 43 15 00

E.mail : dde-calvados@equipement.gouv.fr

Internet : www.calvados.equipement.gouv.fr

ou dans les subdivisions territoriales.

S.D.A.P.

Architectes des Bâtiments de France,

13 bis, rue Saint-Ouen, 14036 Caen 1 - Tél. 02 31 15 61 00

E.mail : sdap-calvados@culture.gouv.fr

Internet : www.sdap-calvados.culture.gouv.fr

(lorsque votre terrain est dans un site ou aux abords d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques).

C.A.U.E. du Calvados

28, rue Jean Eugène, 14000 Caen

Tél. 02 31 15 59 60 - Fax 02 31 15 59 65

E.mail : cauel4@wanadoo.fr

Internet : www.cauel4.fr

(conseils gratuits dans des permanences situées dans trente mairies du département ou à domicile).

Conseil régional de l'Ordre des architectes

36, rue Arcisse de Caumont, 14000 Caen - Tél. 02 31 85 37 29

E.mail : cros.basse-normandie@wanadoo.fr

Internet : www.architectes.org

(pour avoir la liste des architectes inscrits au tableau de l'Ordre).

02/2002 ■ Plan constructif ■ Équipement, Juin 2002