

Département du Calvados

Commune de Fresney le Puceux

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



IIIb - Règlement

*Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 21 Février 2012*

Le Maire

Approbation

M. Didier ALPHONSE

*Modification n°1 : 9 septembre 1997
POS initial approuvé le 26 mars 1996*

A m é n a **Géo**
urbanisme - bureau d'études VRD

AménaGéo

9 Place du Bras d'Or

14130 PONT L'EVEQUE

Tél : 02.31.65.02.20

Fax : 02.31.65.02.40

amenageo@amenageo.fr

SOMMAIRE

<i>TITRE I :</i>	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
<i>TITRE II :</i>	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
<i>TITRE III :</i>	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
<i>TITRE IV :</i>	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de la zone

Sont classées en zone urbaine des terrains urbanisés et desservis; ces zones ont vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités ou équipements, normalement liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante : commerces, services, équipements collectifs, etc...

Elle comprend :

- un secteur **Ua** correspondant au bâti relativement dense du centre bourg,
- des secteurs **Ub** correspondant au secteur pavillonnaire plus récent,
- des secteurs **Uc** correspondant à quelques hameaux,
- Un secteur **Um** correspondant à la création d'un espace public central,
- Un secteur **Us** correspond aux espaces destinés aux équipements sportifs et scolaires.

ARTICLE U.1 : 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 dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions destinées à une activité professionnelle lorsque cette activité est susceptible de causer une gêne pour les habitations voisines,
- les abris de fortune 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 et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux qui sont nécessaires à la réalisation des projets autorisés, aux équipements d'infrastructures ou à la réduction des risques d'inondations.

De plus,

- en secteur Um : tout aménagement ou toute construction qui n'est pas en relation avec le projet de transfert de la mairie, de création de locaux commerciaux et / ou services.

- en secteur Us : tout aménagement ou toute construction qui n'est pas en relation avec la vocation sportive et / ou scolaire de cet espace.

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

Dans toute la zone :

- Les reconstructions à l'identique après sinistre,
- L'extension des établissements existants et la construction de leurs annexes sont autorisées dès lors qu'elles ne conduisent pas à une augmentation des nuisances, incompatible avec le voisinage résidentiel,
- La réalisation de construction sur sous-sol est déconseillée. Elles seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent après évaluation des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, aux conditions d'écoulement des eaux pluviales ou à la proximité de la nappe phréatique.

Sauf en secteur Us :

- Les établissements à vocation artisanale, 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 U.3 : Accès et voirie

I- ACCES :

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

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.

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.

ARTICLE U.4 : Desserte par les réseaux

I- EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées:

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles,
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

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.

ARTICLE U.5 : Superficie minimale des terrains

Dans une zone d'assainissement collectif, cet article n'est pas réglementé.

Lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière par logement créé suffisante pour en permettre la réalisation.

ARTICLE U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

En secteurs Ua, Ub et Uc :

Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part ou d'autre de la parcelle considérée.

En secteur Ua, en l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées soit à l'alignement sur voie soit à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m.

En secteurs Ub et Uc, en l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni aux secteurs Us et Um,
- ni le long de voies nouvelles créées à l'intérieur de projets le nécessitant,
- 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 U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée, soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3 m. 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 réalisation de constructions jumelées ou en bande ; les demandes de permis de construire devront être conjointes,
- pour permettre la construction contre une héberge existante, dans la limite de sa hauteur.

De plus, sauf en secteur Uc :

Sont toutefois autorisées sur les limites séparatives :

- Les constructions présentant une verticale droite en limite séparative d'une hauteur de 4 mètres et une oblique maximale de 60° à laquelle peuvent échapper les pignons implantés en limite séparative. Lorsque le mur implanté en limite séparative est un mur pignon, la hauteur, sur une largeur minimale de 3 mètres depuis la limite, est limitée à 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout,
- En cas d'adossement à un bâtiment voisin existant si, dans la distance telle que déterminé ci-dessus, le bâtiment nouveau ne dépasse pas le gabarit du bâtiment voisin existant et sous réserve du respect des jours existants.

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE U.9 : Emprise au sol des constructions

En secteur Ua, Um et Us, cet article n'est pas réglementé.

En secteur Ub, sur une unité foncière, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière. En secteur Uc, elle est de 15%.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux terrains supportant, antérieurement à l'approbation de ce document, une habitation, aux constructions publiques, aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE U.10 : Hauteur des constructions

Le nombre maximum de niveaux des constructions à usage d'habitation est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

Par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction, les hauteurs sont les suivantes :

- toitures terrasses ou toitures sans combles : 7 mètres,
- toitures avec combles : 10 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout.

Le niveau supérieur de plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus bas du terrain naturel de plus 0.5m. Une tolérance de 0.5m peut être accordée en cas de terrain en forte pente.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux constructions existantes dans leur volumétrie actuelle, ni à la reconstruction à l'identique, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE U.11 : Aspect extérieur

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,
- 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 naturels seront privilégiés,
- 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 constructions en matériaux de fortune ne sont pas autorisées.

Formes et volumes

- Pour les bâtiments d'habitation, les toitures à un seul versant sont interdites de même que les toitures à quatre pans de faible pente (inférieure à 40°). Pour les constructions avec combles, la pente des toitures sera comprise entre 40° et 60°.
- D'autres organisations de toitures (toiture-terrasse ou toiture-réservoir) sont admises dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine et/ou de démarche environnementale.

Ces dispositions ne concernent pas les vérandas.

Matériaux :

a) Façades :

- Les murs de façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille naturelle ou reconstituée, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, de tuiles, de clins P.C.V. bois, ou métal de teinte unie) devront recevoir un enduit teinté dans la masse ou une peinture de tonalité claire à l'exclusion du blanc pur. Ne sont pas autorisées : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués, en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses ...) ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois.
- L'association des 2 teintes et / ou de 2 matériaux sera privilégiée.

b) Couvertures :

Sauf cas d'expression architecturale et environnementale justifiée, les matériaux de couverture autorisés sont selon l'environnement :

- La tuile plate naturelle ou vieillie,
- L'ardoise ou les matériaux d'aspect similaire.

Sont également admis :

- La tuile mécanique vieillie petit moule,
- Les matériaux métalliques s'ils sont dissimulés par des éléments d'architecture,
- Le zinc, le cuivre ou les bacs aciers à nervures rapprochées dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine.

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 éoliennes individuelles ne sont pas autorisées.

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public et être de préférence d'un ton gris soutenu. 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.

Clôtures :

Elles seront composées selon le cas, de murs, de clôtures, de grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.

Les murs en pierres déjà existants sur des parcelles adjacentes devront être prolongés en continuité par une clôture utilisant les mêmes matériaux et ayant des caractéristiques de hauteur similaires sur la parcelle. Les murs en pierres présents sur les parcelles qui ne gênent pas les projets seront maintenus.

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 clôtures en grillage ou constituées d'un dispositif à claire voie seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales.

En secteur Ua et Ub, la nature et l'aspect des clôtures pourront être imposées en fonction des clôtures environnantes.

ARTICLE U.12 : Stationnement

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

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter les stationnements devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

ARTICLE U.13 : Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures vertes sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres et arbustes d'essences locales. Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.

Obligation de planter :

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement. Les lotissements ou groupes d'habitation de plus de 5 lots ou logements comprendront des espaces verts d'une superficie au moins égale à 5% 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 U.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Cet article n'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractère de la zone

Sont classées en zone à urbaniser les zones naturelles non équipées destinées, compte tenu de leur situation, à l'extension maîtrisée de la commune. Elles pourront recevoir, outre l'habitat, toutes activités ou équipements liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante: commerces, services, équipements collectifs, etc...

Elle comprend :

- Des secteurs 1AU qui désignent des espaces destinés à accueillir une étape d'urbanisation immédiate de la commune ; l'un de ces secteurs, situé aux abords de l'actuelle mairie, a plus spécialement vocation à recevoir un programme destiné à l'accueil des personnes âgées.
- Des secteurs 2AU, qui désignent des espaces destinés à accueillir une étape d'urbanisation ultérieure de la commune.

ARTICLE AU.1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1°- 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.

2°- Resteront interdites à l'issue de l'ouverture à l'urbanisation :

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les entrepôts, ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non,
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes,
- 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 et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux qui sont nécessaires à la réalisation des projets autorisés, aux équipements d'infrastructures ou à la réduction des risques d'inondations.

ARTICLE AU.2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

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

a) Les constructions soient intégrées sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Concernant une superficie au moins égale à 0.50 ha ; cette clause ne s'applique pas aux opérations terminales de la zone ou à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective.

b) l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU nécessitera une modification du PLU ou une procédure similaire adaptée.

e) que soient intégrés les divers modes d'habitat (locatif, logements sociaux, accession, etc..) et en particulier 10% minimum de logements à financements aidés.

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.

ARTICLE AU.3 : Accès et voirie

I- ACCES :

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

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 particulières d'aménagement. Pour les lotissements ou les groupes d'habitations (dont ceux issus d'un permis valant division), le raccordement des voies de l'opération (rue, piste cyclable ou chemin piétonnier) en espace non-privatif aux opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement pourra être imposé.

ARTICLE AU.4 : Desserte par les réseaux

I- EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées:

Le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

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.

ARTICLE AU.5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies existantes au moins égale à 5m, sauf indication de constitution d'un front bâti dans les orientations d'aménagement.

L'organisation de l'implantation des constructions par rapport aux voies nouvelles créées est libre si aucune précision n'est fournie dans les Orientations Particulières d'Aménagement ou par l'étude préalable approuvée par le conseil municipal.

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 AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Sur toutes les limites créées dans le cadre des projets :

- Les implantations joignant les limites séparatives sont autorisées et recommandées,
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit être implantée avec un recul d'au moins 3 mètres.

Si le projet le justifie, des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux limites séparatives créées à l'occasion de lotissements ou groupes d'habitations.

Sur toutes les limites périphériques des projets :

- la construction doit être implantée avec un recul d'au moins 3 mètres.

Sont toutefois autorisées sur les limites séparatives :

- les constructions présentant une verticale droite en limite séparative d'une hauteur de 4 mètres et une oblique maximale de 60° à laquelle peuvent échapper les pignons implantés en limite séparative. Lorsque le mur implanté en limite séparative est un mur pignon, la hauteur, sur une largeur minimale de 3 mètres depuis la limite, est limitée à 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout,
- En cas d'adossement à un bâtiment voisin existant si, dans la distance telle que déterminé ci-dessus, le bâtiment nouveau ne dépasse pas le gabarit du bâtiment voisin existant et sous réserve du respect des jours existants.

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AU.9 : Emprise au sol des constructions

En secteur 1AU, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux terrains supportant, antérieurement à l'approbation de ce document, une habitation, aux constructions publiques, aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE AU.10 : Hauteur des constructions

Le nombre maximum de niveaux des constructions à usage d'habitation est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

Par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction, les hauteurs sont les suivantes :

- toitures terrasses ou toitures sans combles : 7 mètres,
- toitures avec combles : 10 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout.

Le niveau supérieur de plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus bas du terrain naturel de plus 0.5m. Une tolérance de 0.5m peut être accordée en cas de terrain en forte pente.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux constructions existantes dans leur volumétrie actuelle, ni à la reconstruction à l'identique, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article AU.11 : Aspect extérieur

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,
- 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 naturels seront privilégiés,
- 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.

Formes et volumes

- Pour les bâtiments d'habitation, les toitures à un seul versant sont interdites de même que les toitures à quatre pans de faible pente (inférieure à 40°). Pour les constructions avec combles, la pente des toitures sera comprise entre 40° et 60°.
- D'autres organisations de toitures (toiture-terrasse ou toiture-réservoir) sont admises dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine et/ou de démarche environnementale.

Ces dispositions ne concernent pas les vérandas.

Matériaux :

a) Façades :

- Les murs de façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille naturelle ou reconstituée, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, de tuiles, de clins P.C.V. bois, ou métal de teinte unie) devront recevoir un enduit teinté dans la masse ou une peinture de tonalité claire à l'exclusion du blanc pur. Sont interdits l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués, en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses ...) ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois.
- L'association des 2 teintes et / ou de 2 matériaux sera privilégiée.

b) Couvertures :

Sauf cas d'expression architecturale et environnementale justifiée, les matériaux de couverture autorisés sont selon l'environnement :

- La tuile plate naturelle ou vieillie,
- L'ardoise ou les matériaux d'aspect similaire.

Sont également admis :

- La tuile mécanique vieillie petit moule,
- Les matériaux métalliques s'ils sont dissimulés par des éléments d'architecture,
- Le zinc, le cuivre ou les bacs aciers à nervures rapprochées dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine.

Abris de jardin :

Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 12 m² sont autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture, d'une pente minimum de 30°, revêtue soit des matériaux mentionnés ci-avant, soit de shingle.

Leur implantation est autorisée à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue(s) du bâtiment principal.

Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

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 éoliennes individuelles sont interdites.

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public et être de préférence d'un ton gris soutenu.

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.

Clôtures :

Les clôtures en grillage ou constituées d'un dispositif à claire voie seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales.

Elles seront composées selon le cas, de murs, de clôtures, de grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.

Les murs en pierres déjà existants sur des parcelles adjacentes devront être prolongés en continuité par une clôture utilisant les mêmes matériaux et ayant des caractéristiques de hauteur similaires sur la parcelle. Les murs en pierres présents sur les parcelles qui ne gênent pas les projets seront maintenus.

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.

ARTICLE AU.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être aménagé au moins deux places de stationnement par logement, sauf pour les logements destinés aux personnes âgées ; il pourra être imposé des places extérieures non closes jouxtant la voie publique.

ARTICLE AU.13 : Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Obligation de planter :

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

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.

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.

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 AU.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

Cet article n'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

**ZONE
A**

Caractère de la zone

Est classée en zone agricole la partie de territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

Elle comprend un secteur Ae pouvant accueillir des éoliennes.

ARTICLE A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisés à l'article A.2 sont interdites et en particulier

- Les habitations autres que celles évoquées à l'article A.2,
- Les installations classées, autres que celles liées à l'activité agricole ou horticole,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes,
 - 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 et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A.2,
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées et nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone,
- Les abris de fortune,
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique en application du Code de l'Urbanisme,
- la construction d'éoliennes sauf en secteur Ae

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

Les constructions et bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole, y compris celles à usage d'habitation, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, peuvent être autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions et des établissements existants et la construction des annexes,
- La construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles existants ou à créer,
- Le changement de destination de bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural qui serait éventuellement expressément identifiés au règlement graphique,
- L'aménagement et l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole,
- Les installations et équipements publics d'intérêt général qui par leur nature ou leur destination ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation,
- la construction d'éoliennes en secteur Ae.

ARTICLE A.3 : Accès et voirie

I- ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ; en aucun cas, l'accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

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 et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

II- VOIRIE

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées 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.

ARTICLE A.4 : Desserte par les réseaux

I- EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation, doit être branchée à une canalisation publique d'eau potable de caractéristique suffisante.

Cette alimentation pourra toutefois se faire pour d'autres usages que l'alimentation et l'activité humaine 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, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

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.

ARTICLE A.5 : Superficie minimale des terrains

En cas de changement de destination d'un bâtiment agricole tel que prévu à l'article A.2 ou lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière par logement créé suffisante pour en permettre la réalisation.

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

Les retraits exigés par rapport à l'axe des différentes voies sont les suivants :

- Constructions autres qu'une habitation : 25 m
- Habitations : 15 m

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

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

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

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni 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 A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A.9 : Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A.10 : Hauteur des constructions

Pour des raisons techniques, il ne sera pas imposé de hauteur maximum aux bâtiments agricoles.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Le nombre maximum de niveaux des constructions à usage d'habitation est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à

10m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction. Pour les toitures sans combles, la hauteur est limitée à 7 mètres.

- Le niveau supérieur de plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction de plus de 0m50.

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

ARTICLE A.11 : Aspect extérieur

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.

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

Matériaux :

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

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).

Pour les autres constructions, les matériaux de couverture autorisés sont, selon l'environnement :

- La tuile plate naturelle ou vieillie,
- L'ardoise ou les matériaux d'aspect similaire.

Sont également admis :

- La tuile mécanique vieillie petit moule,
- Les matériaux métalliques s'ils sont dissimulés par des éléments d'architecture,
- Les bacs aciers à nervures rapprochées dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces dispositions.

Bâtiment annexes sommaires :

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc.... réalisées avec des moyens 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 éoliennes individuelles sont interdites.

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public et être de préférence d'un ton gris soutenu. 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

Clôtures :

Elles seront constituées de grillage ou de tout autre dispositif à claire voie obligatoirement doublées d'une haie vive. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres. Les éléments de maçonnerie devront être traités de la même façon que les façades des bâtiments. Les haies seront constituées d'essences locales.

ARTICLE A.12 : Stationnement des véhicules

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 A.13 : Espaces libres et plantation

Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. 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 A.14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)

Cet article n'est pas réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

Caractère de la zone

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

1° - Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent ou les risques naturels justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation.

2° - Où l'activité agricole non dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone « A » et où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix de développement communaux, dans une perspective de développement durable, justifie la limitation du développement de l'urbanisation.

Elle comprend :

- **des secteurs N** qui sont protégés de toute nouvelle implantation, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif, en raison de la qualité des sites.
- **un secteur Ni**, qui correspond à des zones à caractères inondable et qui sont non constructibles.
- **un secteur Nei**, qui correspond à des zones à caractères inondable et qui sont non constructibles dans la zone d'extraction de la carrière de la Roche Blain.
- **un secteur Ne** qui correspond à la zone d'extraction de la carrière de la Roche Blain.
- **un secteur Nes** destiné au stockage et dépôt de la carrière.
- **un secteur Ng** qui correspond à l'emprise de l'ancienne voie de chemin de fer.
- **un secteur Ns** qui a pour vocation d'accueillir des équipements sportifs et / ou de loisirs.

ARTICLE N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisé à l'article N.2 sont interdites et en particulier :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation,
- Les entrepôts ou dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non,
- Les abris de fortune,
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Sauf en secteur Ne et Nes :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sol.

ARTICLE N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers,
- que la capacité des réseaux et voies existants le permette et que la défense incendie le permette,

Sur toute la zone :

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes, qu'elles soient ou non dans la zone,
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes, après sinistre,
- Le changement d'affectation des bâtiments anciens d'architecture traditionnelle sous réserve que l'état du bâtiment et son intérêt architectural le justifie,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général,
- Les équipements publics ou d'intérêt général qui par leur nature ou leurs destinations, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitations.

ARTICLE N.3 : Accès et voirie

I- ACCES :

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

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. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

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.

ARTICLE N.4 : Desserte par les réseaux

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, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

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.

ARTICLE N.5 : Superficie minimale des terrains

Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis du fait de la création d'une habitation nouvelle, du changement de destination d'une construction existante ou de l'accueil d'activités autorisées, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière par logement créé (suffisante évaluée à environ 1200 m²) pour en permettre la réalisation.

ARTICLE N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Le recul minimum exigé par rapport à l'alignement des voies est fixé à 5m.

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 N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

2°- 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 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 N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N.9 : Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N.10 : Hauteur des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N.11 : Aspect extérieur

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.

- 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.

Clôtures :

Elles seront constituées, sauf contrainte technique justifiée, de grillage ou de tout autre dispositif à claire voie obligatoirement doublées d'une haie vive. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres. Les éléments de maçonnerie devront être traités de la même façon que les façades des bâtiments. Les haies seront constituées d'essences locales.

ARTICLE N.12 : Stationnement

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

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

ARTICLE N.13 : 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. 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.

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.

ARTICLE N.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

TITRE VI

ANNEXES AU REGLEMENT

- Dispositions de règlement national
- Fiches CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen

R. 111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R. 111-3-2 : CONSERVATION ET MISE EN VALEUR D'UN SITE OU VESTIGE ARCHEOLOGIQUE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R. 111-4 : DESSERTE (SECURITE DES USAGERS) – ACCES – STATIONNEMENT

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

R. 111-14-2 : RESPECT DES PREOCCUPATIONS D'ENVIRONNEMENT

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi N°76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur

situation, leur affectation ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles, approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122.22.

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

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

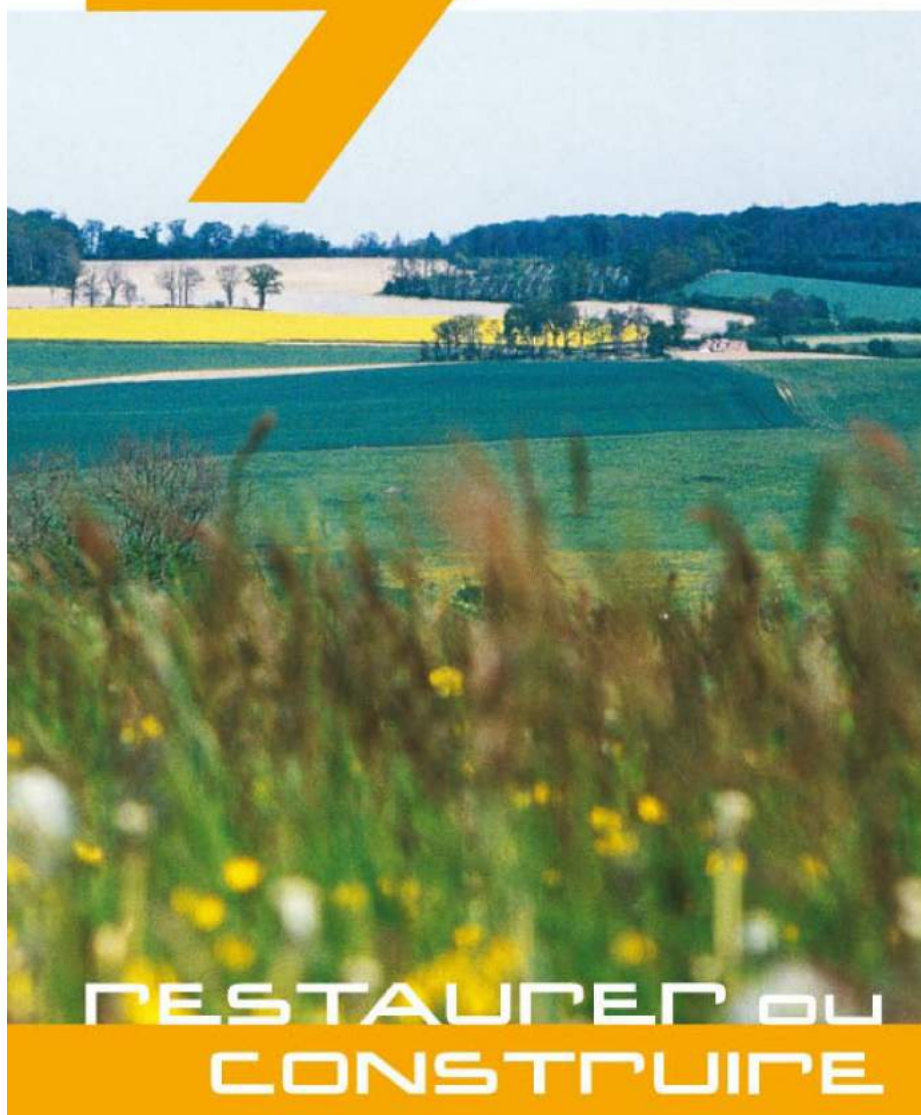


Conseil d'Architecture
d'Urbanisme et
de l'Environnement
du Calvados

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.

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

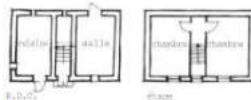
- À l'opposé du premier type de construction où seul l'étage était destiné à l'habitation, d'autres maisons à escalier intérieur situés au centre du bâtiment ont une utilisation d'habitation sur leurs

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

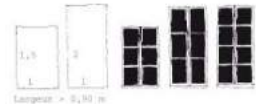
Les murs sont en pierre calcaire. La « pierre de Caen » est utilisée sous forme de pierre de taille, de plaquettes maçonnées à l'argile ou de moellons posés en lits réguliers. L'épaisseur des murs peut varier de 0,45 m à 0,65 m. L'usage du mortier de sable et de chaux grasse date de la fin du 18^e siècle.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

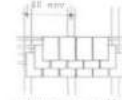


Lucarne à linteau arrondi

Lucarne à bâtière

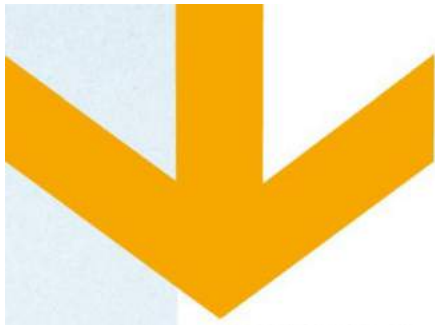


Mur de pignon, avec cheminée (type plaine de Caen)



toitures en tuiles plates petit module

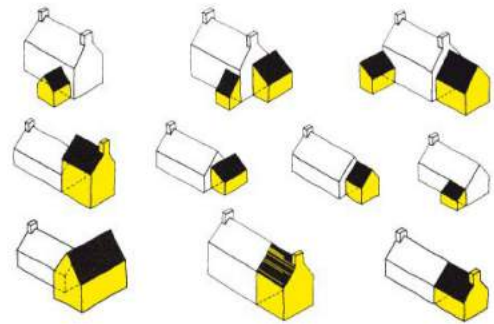
Lucarnes et cheminées



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.



» Exemples d'agrandissement

→ 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.

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 1 cm de profondeur avant le repagrainage au mortier de chaux et de sable local.

Si la pierre est perméable ou appareillée pour être ensuite crépis, réaliser 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 cédé par d'anciens murs de pierre, conservez-les à tout prix, réalisez 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 donnera 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 : CAUE 61



Architecte : Patrick Wey
Photo : CAUE 14



Architecte : Tenzin Nédal et Marie Béatrice Lamourer
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

Localisez votre construction à proximité de la voirie ou d'une limite séparative, quand vous ne pouvez pas l'accoler, directement ou par son annexe, à un bâtiment ou en limite mitoyenne.

L'utilisation du terrain en sera meilleure.

Veillez à bien orienter les pièces habitables de la maison en les ouvrant vers le sud, vers l'est pour la lumière du matin, vers l'ouest pour la lumière du soir.

Rappelez-vous qu'il est agréable de pouvoir sortir de sa maison sans avoir à descendre des marches ou des talus importants.

Ainsi les constructions devraient être conçues de manière à ce que le niveau du rez-de-chaussée ne soit pas à plus de 0,60 m du sol naturel (cf croquis).

Pour les terrains en pente, veillez à ce que votre permis de construire fasse apparaître clairement les points de niveaux ainsi que tous les aménagements extérieurs (mouvements de terre, murs de soutènement, terrasses, descentes de garage). Cela vous permettra d'obtenir plus facilement votre permis de construire et vous saurez mieux par la même occasion les coûts réels des travaux occasionnés par la construction et l'aménagement de ses abords.

→ Caractéristiques



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



» Exemple de la maison R + 1 + combles

• Les maisons de style ancien sont simples et ont des proportions particulièrement étudiées.

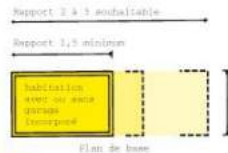
• Souvenez-vous que le relèvement des murs gouttereaux (ce sont les murs du long pan de la construction, les autres étant les pignons) permet une bien meilleure utilisation du comble et un gain de surface appréciable.

• 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



» Proportions des maisons

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.

• Évitez 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 clôture 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.



Intérêt et diversité
des idées neuves

Architectes :
Yannick Péjel et
Marie-Hélène Lanouée
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 Eudes, 14000 Caen

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

E.mail : caue14@wanadoo.fr

Internet : www.caue14.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 : crao.basse-normandie@wanadoo.fr

Internet : www.architectes.org

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

calvados - Photo courtoisie de Régis - Juin 2008