

**commune de VIMONT**  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le ..... 09.07 /1976

RÉVISION N° 1 approuvée le ..... 10.02 /1994  
Modification n° 1 ..... 30.11 /2000

Plan Local d'Urbanisme approuvé le ..... 22.01 /2013

# PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1 APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal  
en date du : **10 juillet 2017**

LE MAIRE  
Madame Monique GARNIER

**3a - RÉGLEMENT**



# I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

*Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.*

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **VIMONT (14)**.

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

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

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

## **ARTICLE 3 : Rappel de dispositions particulières applicables sur le territoire communal**

### CLOTURES - R421-12

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

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

<b>Les clôtures sont soumises à déclaration sur l'ensemble du territoire communal depuis la délibération du Conseil Municipal du 29 mai 2017.</b>
---

### RISQUE SISMIQUE

*Les dispositions du décret N°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, du décret N°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite à risque normal, codifié aux articles R. 563-1 à R. 563-8 du code de l'environnement.*

### CONSTRUCTIONS REMARQUABLES

*Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments repérés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :*

- Toute démolition devra faire l'objet préalablement d'un permis de démolir,*
- Les demandes d'autorisation de construire pourront être soumis au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pour avis.*

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

*Les secteurs concernés sont reportés pour indication sur les documents graphiques.*

- *La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et les décrets qui la complètent.*
- *Les dispositions des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement applicable aux infrastructures terrestres dans le Calvados.*

### **ARTICLE 4 : Division du territoire en zones**

En application des articles R123-4 à R123-9 du Code de l'Urbanisme, le territoire communal est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Sont ainsi repérées sur les documents graphiques :

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

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

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

### **ARTICLE 5 : GLOSSAIRE**

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

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

Pour les autres termes, la définition donnée ci-après précise l'acception retenue pour l'application du règlement.

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

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

**Affouillements et exhaussements de sol** : Sont ainsi désignés les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou la profondeur excède 2m ; ils doivent être précédés d'une déclaration préalable (Article R421-23) ou d'un permis d'aménager si leur superficie excède deux hectares (R421-19).

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

**Ancien, ancienne** : Antérieur(e) à la date d'approbation du PLU.

**Annexes (à ne pas confondre avec extension)** : construction dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importantes (mais non accolées à elles), qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par la destination principale. Soit par exemple :  
- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que cave, abri de jardin ;  
les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions ;

- dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise, etc.;
- etc.

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

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

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

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

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

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

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

**Composition urbaine** : Est ainsi désignée une forme urbaine de qualité qui organise le bâti autour des espaces collectifs.

**Coupe** : Action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

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

**Démolition** : Toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-oeuvre.

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

**Egout du toit** : Ligne basse du pan de toiture.

**Emprise au sol** : (article R420-1 du code de l'urbanisme) la projection verticale du volume hors-oeuvre brut du bâtiment, non compris les éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, acrotère, débord de toiture...). projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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

**Existant(e)** : qui est antérieur à la date d'approbation de la modification N°1 du PLU

**Extension** : ajout à une construction existante

**Extension limitée** : inférieure à 40% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de l'élaboration du PLU.

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

**Garage** : voir annexe

**Hauteur :**

Expression en nombre de niveaux : on désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80m entre deux planchers superposés. Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.

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

Sauf indication contraire dans le texte du règlement, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, sous l'emprise de la construction.

Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux parcelles voisines.

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

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

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

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

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

**Lotissement – (L442-1 du CU)** : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

*Nota : L'article R442-1 du Code de l'urbanisme précise les exceptions à cette règle.*

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

**Surface de plancher** : En application de l'article R111-22 du code de l'urbanisme, " *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

*1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*

*2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*

*3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*

*4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*

*5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*

*6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1*

*du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*  
*7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*  
*8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.*

**Sol naturel ou terrain naturel :** Celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

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

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

**Voie :** Ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des voitures. En l'absence de précision, l'article 6 du règlement des zones vise les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation.

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE  
U

### **Caractère de la zone - rappel du rapport de présentation**

La zone U a vocation à recevoir des logements ainsi que les activités, services ou équipements normalement présents dans un bourg. On distingue au sein de cette zone :

- **Un secteur Ua** correspondant à la partie la plus dense et la plus ancienne du bourg, où de nombreuses constructions sont implantées à l'alignement ;
- **Un secteur Ub** correspondant aux lotissements pavillonnaires de la Madeleine et du Clos des Buissons.
- **Un secteur Us** destiné à d'espaces verts, ou des équipements sportifs et récréatifs.

Le règlement de la zone UE qui correspond à une zone d'activités économiques est porté après celui-ci.

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

**Art. U.1**

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec le caractère (défini ci-dessus) et la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations industrielles ;
- Les nouvelles installations artisanales à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ;
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes, sur une même unité foncière ;
- Les terrains de camping, de caravaning et tout hébergement léger de loisir (mobil home, etc.) ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de récupération, déchets et véhicules désaffectés ;
- Les carrières ;

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

**Art. U.2**

1° - Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.

2° - Dans les périmètres de protection de forage :

Les occupations ou utilisation du sol ne devront pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

3° - Dans les zones d'affleurement de nappe (de 0 à -2,5m) repérées sur la carte de la DREAL dite "profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux" :

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, les constructions sur sous-sols seront interdites.

4° - Dans les zones d'effets aux abords des canalisations de gaz haute pression : telles qu'elles sont définies par les études de sécurité, des mesures de reculs et de protection des constructions et installations, en fonction de leur nature pourront être imposés, en accord avec le gestionnaire du réseau (GRT gaz).

**Rappel :** Les constructions repérées en application du L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme sont soumises à permis de démolir.

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

**Art. U.3**

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 3m.

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

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

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

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de leur affectation.

Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères et sur les voies principales, aux véhicules de transport en commun.

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

Toute opération d'aménagement permettant la création de logements prévoira la possibilité de raccorder la voirie de l'opération (voie automobile, piste cyclable ou chemin piétonnier), en espace non-privatif, aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement.

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

**Art. U.4**

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

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

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

b) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

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

*Il est rappelé que dans les périmètres de protection de forage, le rejet des eaux pluviales par des dispositifs d'engouffrement de type puisard est interdit.*

**III- ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :** les nouveaux réseaux doivent être enterrés.



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

**Art. U.5**

Néant.

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

**Art. U.6**

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

Elles ne s'opposent :

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

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

**En Ua :**

Les constructions nouvelles seront implantées dans le respect de l'alignement ou du retrait à l'alignement existant le long de la voie.

Néanmoins :

- des nouvelles constructions pourront être implantées avec un recul au moins égal 5m, si la continuité du front bâti est assurée par un mur de maçonnerie traditionnelle ; il pourra être ponctuellement interrompu par des ouvertures.

*Par « mur de maçonnerie traditionnelle », on entend un mur en pierres de Caen apparentes, de même forme et même aspect que les murs anciens qui contribuent au patrimoine bâti de la commune. Ce mur aura une hauteur au moins égale à 1,80m et sera couronné.*

- Des retraits partiels par rapport à cet alignement seront autorisés pour servir la qualité architecturale de la construction, pour assurer la sécurité des échanges ou pour permettre la création d'un espace ouvert au public devant des commerces, des services ou des équipements d'intérêt collectif.

Avant la réalisation de sa déviation, ce minimum est porté à 10m le long de la RD613. Une fois la déviation réalisée, le minimum sera caduque, la règle précédente s'appliquera.

**En Us et Ub :**

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m. Ce minimum est porté à 5m pour les parties de constructions comportant une porte de garage ouvrant face à la voie.

Cependant, en bordure de rues ou d'espaces publics créés au sein d'opérations d'aménagement, ce retrait pourra être réduit lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera.

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

**Art. U.7**

**En Us :**

Les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la

construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés. Cette distance ne sera pas inférieure à 3m.

#### **En Ua :**

*Dans une bande de 15m comptée par rapport à l'alignement :* les constructions seront implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celles-ci au moins égale à 2m.

*Sur le reste de l'unité foncière,* elles seront implantées :

- soit en limite séparative de propriétés :
  - si elles s'adossent à une construction implantée en limite séparative de propriétés sur le fond voisin, et ce dans la limite de son héberge ;
  - ou si elles présentent une hauteur totale inférieure à 4m ou une hauteur à l'égout de 3m et une hauteur au faîtage de 5m. Dans le cas d'une extension, seules ses hauteurs sont prises en compte dans le calcul.
- soit avec un retrait au moins égale à 3m.

#### **En Ub :**

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative de propriétés ;
- soit avec un recul égal à 2m, si la façade qui regarde la limite séparative de propriété ne compte pas de baies ;
- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3m ;

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

Les petites constructions (tels que les abris de jardin) d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3m, pourront être implantées en retrait de la limite séparative de propriétés.

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

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

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

**Art. U.8**

#### **En Us :**

Néant.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété seront à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus élevée des deux constructions, avec un minimum de 3m.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales (les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales).

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

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

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

**Art. U.9**

### **En Us :**

Néant.

### **En Ua :**

L'emprise au sol des constructions à usage principal d'habitation ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette restriction ne s'applique pas aux commerces, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux unités foncières situées à l'angle de deux voies.

### **En Ub :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette restriction ne s'applique pas aux commerces, bureaux et équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

**Art. U.10**

### **En Us :**

Néant.

### **En Ua :**

Les constructions ne comprendront pas plus d'un rez-de-chaussée et deux niveaux droits. Elles auront une hauteur au faîtage, inférieure à 12m et leur hauteur à l'égout ou à l'acrotère\* restera inférieure à 9m.

Afin de préserver la cohérence des fronts bâtis le long des voies, les constructions nouvelles ne comprendront pas plus d'un niveau droit de plus que la plus haute des constructions voisines sur les parcelles mitoyennes.

### **En Ub :**

Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux droits. Elles auront une hauteur au faîtage inférieure à 11m et leur hauteur à l'égout ou à l'acrotère\* restera inférieure à 7m.

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

La hauteur est comptée en tout point sous l'emprise de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux.

L'extension d'une construction qui existe avant l'entrée en application du règlement et qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée afin de permettre l'adaptation aux dispositions d'origine (extension d'une construction de plus grande hauteur, etc.).

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

*\* s'il existe un étage en attique, son acrotère n'est pas pris en compte, seule celle des étages droits l'est.*

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

**Art. U.11**

### **HARMONIE GENERALE**

---

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture,...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction ou extension de construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble. *Cette disposition ne s'applique pas aux petites constructions (tels que abris de jardin) visés en U7.*

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, etc.) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine\* ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen ;
- La construction en matériaux de fortune ;
- Toute imitation de matériaux (fausse pierre, faux pans de bois, etc.) ;

## MATERIAUX ET COULEURS

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

Les matériaux de construction apparents présenteront des teintes proches des matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région : bois brut, brique rouge, pierre de Caen, tuiles ocre rouge, ardoises, etc.

Les constructions présenteront des façades où les couleurs claires dominent. Le blanc est proscrit. Les enduits seront ainsi choisis dans les nuances de la pierre de Caen (beige, sable, jaune clair). D'autres teintes ou des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou de volumes secondaires.

Les constructions avec combles seront recouvertes d'ardoises ou de petite tuiles plates naturelles ou de tout matériau de couleur et d'aspect similaire.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc et le cuivre sur de petits éléments de toiture,
- Les panneaux solaires, photovoltaïques et vitrages,
- Les toitures végétalisées.

## FORMES ET VOLUMES :

Les constructions avec combles sont principalement couvertes de toitures composées de pans symétriques ayant une pente comprise entre 45° et 50°.

Des toitures de pentes ou formes différentes seront autorisées :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente ;
- Pour permettre la couverture d'annexes ou de vérandas ;
- Pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine avec des toitures terrasses.

## CLOTURES

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m, à l'exception des murs de pierres de Caen en maçonnerie traditionnelle qui sont destinés à prolonger un front bâti de constructions anciennes ou des murs de clôture de même type.

Elles sont constituées à partir des éléments suivants :

- De lisses normandes (doublées d'un grillage ou non) ;
- De haies bocagères d'essences locales (doublées d'un grillage ou non) ;
- D'un muret dont la hauteur restera inférieure à 0,80m ; il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou être doublé de haies d'essences locales.

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

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

En limite avec l'espace naturel, les clôtures seront constituées d'une haie, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

#### PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, arbres d'exception, parcs, etc.) repérées en application de l'article L123-1-5 al7 du Code de l'Urbanisme seront maintenues. Elles pourront être remplacées, si leur état sanitaire le nécessite.

Les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie pourront être reconstitués en recul si l'élargissement de la voie, la création d'un accès ou la sécurité des échanges justifie leur arasement.

*Rappel : Une déclaration de travaux doit être déposée pour toute modification.*

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

**Art. U.12**

##### STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

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

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

##### STATIONNEMENT POUR LES CYCLES :

Les nouveaux équipements ou services collectifs comprendront une aire de stationnement aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs ou motocyclettes.

Les immeubles collectifs comprendront un local ou une aire de stationnement aménagée pour leur stationnement.

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

**Art. U.13**

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

Les haies sont préférentiellement constituées d'essences locales.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté d'une superficie au moins égale à :

- en Ua : 20% de leur superficie totale ;
- en Ub : 30% de leur superficie totale.

Pour les parcelles recevant d'autres occupations (à l'exception des équipements publics, pour lesquels il n'est pas retenu de superficie minimale d'espace vert), cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à :

- en Ua : néant ;
- sur le reste de la zone : 20% de leur superficie totale.

##### **RAPPEL POUR INFORMATION :**

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

*Les arbres le sont à une distance minimale de 2m.*

*La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

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

**Art. U.14**

Néant

**Caractère de la zone – Rappel du rapport de présentation**

*La zone UE est destinée à l'accueil d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales, ou de services) et d'équipements publics compatibles avec cette destination.*

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

**Art. UE.1**

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

- Les carrières ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article UE2 ;
- Les nouvelles constructions à usage agricole ;
- Les stockages ou dépôts de matériels ou matériaux ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, Parc Résidentiel de Loisirs, etc.), sur une unité foncière.

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

**Art. UE.2**

Logements : Seule la construction des logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone est autorisée.

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

**Article UE.3 Accès et voirie**

**Art. UE.3**

I - ACCES :

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

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

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

II - VOIRIE :

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

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

**Art. UE.4**

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

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

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

*Il est rappelé que dans les zones de protection de forage, le rejet des eaux pluviales par des dispositifs d'engouffrement de type puisard est interdit.*

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

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

**Art. UE.5**

Néant.

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

**Art. UE.6**

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

Elles ne s'opposent :

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

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

Elles sont implantées à une distance de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5m.

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

**Art. UE.7**

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés (cette disposition n'est utilisable que sur un seul côté de la construction) soit à une distance de celles-ci au moins égale à 5m.

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

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général qui seront implantés en fonction de leurs indications techniques.

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

**Art. UE.8**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée des deux constructions ; cette distance ne sera jamais inférieure à 3 mètres.

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

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

**Art. UE.9**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

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

**Article UE.10      Hauteur des constructions**

**Art. UE.10**

La hauteur à l'égout ou à l'acrotère des constructions restera inférieure à 8m. Elle est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

Au-delà de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages techniques de faible emprise telles que les cheminées, antennes, portiques,... ou les ouvrages nécessaires aux équipements d'infrastructure, ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Art. UE.11**

**ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

---

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

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. On préférera, pour les volumes simples, le masquage des toitures à faible pente par des acrotères.

Les matériaux de toiture seront préférentiellement de couleur sombre. Les matériaux brillants sont interdits. Les panneaux solaires insérés dans le plan de la toiture, ainsi que les toitures végétalisées sont autorisées.



Les constructions présenteront des façades ou les matériaux dominants seront choisis dans les gammes colorées suivante : blanc, gris, beige.

Des nuances colorées complémentaires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades (huisseries, contours de fenêtre, couronnement etc ...) ou pour 1/3 de la façade principale telles que les ocres rouge ou jaune, rouge bordeaux, des verts et des bleus rabattus plus ou moins clairs.

Les couleurs vives sont strictement limitées aux éléments de publicité.

## **CLOTURES**

---

Elles masqueront depuis les voies, les aires de stationnement de véhicules utilitaires, les dépôts de matériel ou matériaux ou les cours de service

Elles auront une hauteur inférieure à 2m.

Elles seront exemptes de toute publicité ou raison sociale.

Elles pourront reprendre les matériaux utilisés pour les constructions, dans un souci d'harmonie générale. Sinon, elles seront faites d'un grillage métallique rigide de couleur sombre (vert ou noir) et doublées d'une haie d'essences locales.

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

**Art. UE.12**

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

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

**Art. UE.13**

Obligation de planter :

- 10% de l'unité foncière sera traité en espace vert ;
- En bordure de l'espace naturel, des haies d'essences locales seront à réalisées. Elles sont repérées au règlement graphique.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront traités en pelouses plantées ou non d'arbres de haut-jet.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.

Les haies sont préférentiellement constituées d'essences locales.

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

**Art. UE.14**

Néant.

# III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE  
1AU**

## **Caractère de la zone – rappel du Rapport de présentation**

*Cette zone naturelle est destinée, compte tenu de sa situation et des équipements présents à sa périphérie, à l'extension des quartiers urbains de la commune de Vimont. Elle pourra recevoir de l'habitat et les activités, services et équipements qui lui sont normalement liés.*

*Elle sera équipée et aménagée de façon cohérente dans le cadre fixé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, par des opérations d'aménagement d'ensemble, suivant les modalités précisées ci-après.*

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

**Art. 1AU.1**

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

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les nouvelles installations artisanales à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec la vocation dominante de la zone.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes ;
- Les terrains de camping, de caravaning et tout hébergement léger de loisir (mobil-home, etc.) ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- Les carrières ;

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

**Art. 1AU.2**

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

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est autorisée pour une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b du PLU). Elle ne sera possible que sous réserve du raccordement de la rue de desserte interne avec le chemin de Beneauville, en deux points.

### **2-DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉES PRÉCEDEMMENT**

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

Dans les zones d'affleurement de nappe (de 0 à -2,5m) repérées sur la carte de la DREAL dite "profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux" :

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, les constructions sur sous-sols seront interdites.

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

**Art. 1AU.3**

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3m.

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

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

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

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de leur affectation. Ainsi, la zone 1AU sera desservie par une rue qui se raccordera au sud et au nord sur le chemin de Beneauville.

Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères et sur les voies principales, aux véhicules de transport en commun.

Elles respecteront les principes qui sont fixés dans les Orientations d'Aménagement. Ainsi :

- Les nouvelles rues en impasse seront aménagées dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour (sans marche-arrière).
- Le prolongement des rues et chemins en espace non privatifs vers les opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.
- Aucune rue ouverte à la circulation automobile n'aura une emprise inférieure à 5m.
- Les chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

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

**Art. 1AU.4**

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

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

**a) Eaux usées :** En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

**b) Eaux pluviales :** Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

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

*Il est rappelé que dans les périmètres de protection de forage, le rejet des eaux pluviales par des dispositifs d'engouffrement de type puisard est interdit.*

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

Les nouveaux réseaux seront enterrés.

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

**Art. 1AU.5**

Néant.

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

**Art. 1AU.6**

Les constructions seront implantées :

- à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m.
- à une distance des chemins cyclables ou piétonniers au moins égal à 2m.

Ces minima sont portés à 5m pour les parties de constructions comportant une porte de garage ouvrant face à la voie.

Cependant en bordure de rues créées au sein d'une opération d'aménagement, ce retrait pourra être réduit, voire supprimé, lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de nécessités techniques.

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

**Art. 1AU.7**

Les nouvelles constructions sont implantées :

- soit le long de limites séparatives de propriétés, si cette implantation est prévue par le plan de composition du permis d'aménager organisant l'urbanisation du secteur ;
- soit avec un recul égal à 2m, si la façade qui regarde la limite séparative de propriété ne compte pas de baies ;
- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m.

De plus, les petites constructions (tels que les abris de jardin) d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3m, pourront être implantés en retrait des limites séparatives de propriétés. Elles ne pourront alors faire l'objet d'aucune extension.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de nécessités techniques.

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

**Art. 1AU.8**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus élevée des deux constructions, avec un minimum de 3m.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales (les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de nécessités techniques.

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

**Art. 1AU.9**

Néant.

## Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux superposés y compris les combles (aménageables ou non) ou les attiques. Leur hauteur maximale restera inférieure à 11m, leur droite à l'acrotère\* ou à l'égout restera inférieure à 7m

*\* s'il existe un étage en attique, son acrotère n'est pas pris en compte, seul celui des étages droits l'est.*

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

Art. 1AU.11

### HARMONIE GENERALE

---

Sont interdits :

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

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, etc.) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

### MATERIAUX ET COULEURS

---

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région.

À l'exception des constructions d'architecture contemporaines, les constructions présenteront des façades où les couleurs claires domineront. Les enduits seront choisis dans les nuances de la pierre de Caen (beige, sable, jaune clair). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

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

Les constructions avec combles seront recouvertes d'ardoises ou de petite tuiles plates naturelles ou de tout matériau de couleur et d'aspect similaire.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc et le cuivre sur de petits éléments de toiture ;
- Les panneaux solaires, photovoltaïques et vitrages ;
- Les toitures végétalisées.

### FORMES ET VOLUMES :

---

Les constructions avec combles sont principalement couvertes de toitures composées de pans symétriques ayant une pente comprise entre 45° et 50°.

Des toitures de pentes ou formes différentes seront autorisées :

- Pour permettre la couverture d'annexes ou de vérandas,
- Pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine avec des toitures terrasses.

### CLOTURES

---

Chaque opération d'aménagement définira précisément les types de clôtures autorisées (sur rue et sur limite séparative) de façon à assurer l'harmonie du cadre paysager de chaque ensemble ou quartier résidentiel.

Elles auront une hauteur maximale de 2m. En bordure de voies, les nouveaux murs auront une hauteur inférieure à 0,8m.

En limite avec l'espace naturel, les clôtures seront constituées d'une haie, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

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

**Art. 1AU.12**

### 1- STATIONNEMENT POUR LES CYCLES :

Une aire de stationnement sera aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs ou motocyclettes lors de la construction d'équipements ou services collectifs.

Les immeubles collectifs comprendront un local ou une aire de stationnement aménagée pour leur stationnement.

### 2- STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

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

Constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement. Les places de stationnement requises seront non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Constructions d'habitations collectives :

- Deux places de stationnement par logement, sauf pour les logements de moins de 3 pièces (studio/F1/F2) où le quota est réduit à une place par logement.

Constructions à usage de bureaux, commerces ou services :

- Une aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 40% de la surface de plancher.

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

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

**Art. 1AU.13**

Les haies sont préférentiellement constituées d'essences locales.

Obligation de planter :

- 1- Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.
- 2- Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté (d'un ou plusieurs tenants) d'une superficie au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière. Pour les parcelles recevant d'autres occupations (à l'exception des équipements publics, pour lesquels il n'est pas retenu de superficie minimale d'espace vert), cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à 20 % de la superficie de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés à minima d'un arbre de haute tige par tranche entière de 250m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière.
- 3- Les lotissements ou groupes d'habitations comprendront une surface plantée au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité et plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100m<sup>2</sup> d'espace vert, qui pourront être regroupés en bosquets ou alignements. Ils ne comprendront :
  - Ni aires de stationnement ;
  - Ni bassins de rétention des eaux pluviales, à l'exception des ouvrages enterrés qui par leur paysagement - noues plantées, etc. - font partie intégrante des espaces verts ;
  - Ni voies (dont les voies vertes prescrites).

Pour être décompté, chaque espace vert ne devra pas avoir une superficie inférieure à 100m<sup>2</sup> (d'un seul tenant) et moins de 1,2m de largeur (pour permettre l'entretien mécanique).

Lorsqu'une opération d'aménagement réalise un quota d'espace vert collectif supérieur à celui requis, alors le dépassement pourra être reporté au crédit d'une opération postérieure et mitoyenne.

**RAPPEL POUR INFORMATION:**

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

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

**Art. 1AU.14**

*Supprimé par la Loi ALUR*

# ZONE 2AU

## **Caractère de la zone – Rappel du rapport de présentation**

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

*On y distingue :*

- **Un secteur 2AUe** destiné à l'accueil d'activités économiques.
- **Un secteur 2AUd** destiné à un accueil de commerces et bureaux ou équipements collectifs compatibles avec l'habitat. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation de la déviation de la RD613.

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

**Art. 2AU.1**

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

- Les nouvelles installations agricoles ;
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes, sur une même unité foncière ;
- Les terrains de camping, de caravaning et tout hébergement léger de loisir (mobil-home, etc.) ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- Les carrières.

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

**Art. 2AU.2**

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

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

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

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

- les équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés ;
- L'extension limitée\* des constructions existantes ; Elle est décomptée à partir de la date d'approbation du PLU.

### **Articles 2AU.3 à 2AU5**

Néant.

### **Article 2AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

**Art. 2AU.6**

Les constructions respectent les indications portées sur le règlement graphique. En l'absence d'indications les constructions sont implantées à une distance de l'alignement de voies et emprises publiques au moins égale à 3m.

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



**Article 2AU.7      Implantation des constructions par rapport  
aux limites séparatives de propriétés**

**Art. 2AU.7**

Les constructions sont implantées soit à l'alignement soit avec un retrait au moins égal à 3m.

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

**Articles 2AU8 à 2AU14**

Néant.

# IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

ZONE  
A

## **Caractère de la zone – Rappel du Rapport de présentation**

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

*On y distingue **un secteur Ad**, correspondant au fuseau dans lequel est inscrite la déviation de la RD613 et de Béneauville.*

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

**Art. A.1**

1°- En Ad : Sont seulement autorisés :

- Les ouvrages et installations nécessaires à la réalisation d'une déviation de la RD613 ;
- Les aménagements paysagers et les affouillements et exhaussements de sols qui leur sont liés ;
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas incompatibles avec la déviation de la RD613 et qui ne pourraient se situer ailleurs.

2°- Sur le reste de la zone :

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas nécessaire à une exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Tout changement de destination au profit d'occupations non nécessaires à l'exploitation agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois ;
- Tout hébergement léger de loisir (mobil home, etc.) ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics ou aux services d'intérêt général, et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;
- Le défrichement des espaces boisés classés repérés au règlement graphique ;

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

**Art. A.2**

1- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont nécessaires à l'activité d'un siège agricole ; elles le sont sous réserve que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par l'existence préalable de constructions agricoles.

2- Dans les périmètres de protection de forage : Les occupations ou utilisation du sol ne devront pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

3- Dans les zones d'effets aux abords des canalisations de gaz haute pression : telles qu'elles sont définies par les études de sécurité, des mesures de reculs et de protection

des constructions et installations, en fonction de leur nature pourront être imposés, en accord avec le gestionnaire du réseau (GRT Gaz).

4- Dans les zones inondables repérées au règlement graphique :

- Les aménagements, travaux et installations d'intérêt général, nécessaires à la lutte contre les inondations, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte sans compensations aux zones d'expansion de crues ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantées ailleurs,
- L'extension limitée des constructions existantes sous réserve :
  - Qu'elle ne conduise pas à l'augmentation de la capacité d'accueil dans les niveaux inondables ;
  - Qu'elle soit sans sous-sol, sauf impossibilité technique ou fonctionnelle justifiée par le pétitionnaire ;

5- Dans les zones d'affleurement de nappe (de 0 à -2,5m) repérées sur la carte de la DREAL dite "profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux": Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, les constructions sur sous-sols sont interdites.

6- Dans les sols argileux : Du fait des risques liés au retrait-gonflement des argiles, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les techniques de constructions (fondations / structures) à la nature des sols.

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

De plus :

- Les aménagements hydrauliques, (tels que les fossés, mares, etc.) : du fait de leur intérêt pour l'environnement, ils seront préservés ou remplacés par des ouvrages jouant le même rôle si l'aménagement de la parcelle le nécessite.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination des constructions repérées sur le règlement graphique est autorisé, en l'absence d'activité agricole (ou après cessation) dans les constructions existantes. Il l'est pour du logement, des équipements publics ou d'intérêt collectif ou des activités de services,

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

**Art. A.3**

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

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

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

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

**Art. A.4**

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

## II - ASSAINISSEMENT :

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

b) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

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

*Il est rappelé que dans les périmètres de protection de forage, le rejet des eaux pluviales par des dispositifs d'engouffrement de type puisard est interdit.*

## III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

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

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

**Art. A.5**

*Supprimé par la Loi ALUR*

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

**Art. A.6**

Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à :

- Le long des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole): 10m.
- Le long des voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile : 5m.

Elles sont implantées à une distance des berges des cours d'eau et canaux au moins égale à 10m.

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

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de nécessités techniques.

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

**Art. A.7**

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

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés. Cette distance ne sera jamais inférieure à 4m.

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

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de nécessités techniques.

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

**Art. A.8**

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

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de nécessités techniques.

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

**Art. A.9**

Néant.

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

**Art. A.10**

Pour les constructions à usage d'habitation : La hauteur au faîtage des nouvelles constructions restera inférieure à 11 m leur hauteur à l'égout ou à l'acrotère restera inférieure à 6m.

Pour les autres constructions : Néant.

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

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

**Art. A.11**

**HARMONIE GENERALE**

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

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, etc.) voisins d'une habitation (sur la même unité foncière) présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine\* ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen,
- La construction en matériaux de fortune,
- Toute imitation de matériaux (fausse pierre, faux pans de bois, etc.).

## MATERIAUX ET COULEURS

---

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

Les matériaux de construction apparents présenteront des teintes proches des matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région : bois brut, brique rouge, pierre de Caen, tuiles ocre rouge, ardoises, etc.

Les constructions présenteront des façades où les couleurs claires dominent. Les enduits seront ainsi choisis dans les nuances de la pierre de Caen (beige, sable, jaune clair). D'autres teintes ou des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou de volumes secondaires.

Le blanc est proscrit.

Les constructions avec combles seront recouvertes d'ardoises ou de petite tuiles plates naturelles ou de tout matériau de couleur et d'aspect similaire.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc et le cuivre sur de petits éléments de toiture ;
- Les panneaux solaires, photovoltaïques et vitrages ;
- Les toitures végétalisées ;

## FORMES ET VOLUMES :

---

Les constructions avec combles sont principalement couvertes de toitures composées de pans symétriques ayant une pente comprise entre 45° et 50°.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront notamment être autorisées :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente ;
- Pour permettre la couverture d'annexes ou de vérandas ;
- Pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine avec des toitures terrasses ;

## CLOTURES (ne s'applique pas aux clôtures agricoles)

---

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m, à l'exception des murs de pierres de Caen en maçonnerie traditionnelle qui sont destinés à prolonger un front bâti de constructions anciennes ou des murs de clôture de même type.

Elles sont constituées à partir des éléments suivants :

- De lisses normandes (doublées d'un grillage ou non) ;
- De haies bocagères d'essences locales (doublées d'un grillage ou non) ;
- D'un muret dont la hauteur restera inférieure à 0,80m ; il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou être doublé de haies d'essences locales.

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

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

En limite avec l'espace naturel, les clôtures seront constituées d'une haie, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

## PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

---

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, arbres d'exception, parcs,...) repérées en application de l'article L123-1-5 al7 du Code de l'Urbanisme seront maintenues. Elles pourront être remplacées, si leur état sanitaire le nécessite.

Les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie pourront être reconstitués en recul si l'élargissement de la voie, la création d'un accès ou la sécurité des échanges justifie leur arasement.

*Rappel : Une déclaration de travaux doit être déposée pour toute modification.*

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

**Art. A.12**

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

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

**Art. A.13**

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

La plantation de haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales masquera depuis les voies les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires et facilitera l'insertion dans le paysage des constructions agricoles de grande dimension.

**Article A.14      Densité**

**Art. A.14**

Néant.

# V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES et FORSTIERES

ZONE  
N

## **Caractère de la zone** – Rappel du rapport de présentation

*La zone naturelle est une zone de maintien en l'état des lieux.*

*L'activité agricole y est autorisée ainsi que d'autres activités ou occupations lorsqu'elles sont compatibles avec la nature des lieux.*

*On distingue :*

- un **secteur Np** (« p » comme protection) où l'intérêt des milieux naturels (dont marais) ou des paysages nécessite qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation.
- des **secteurs Nc** qui correspondent à la zone d'implantation des annexes et extensions autorisées aux logements existants.

*Remarque :* en l'absence de précisions supplémentaires dans les règles qui suivent, le terme de "construction" comprend les annexes et extensions.

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

**Art. N.1**

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

- Les constructions agricoles recevant de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des changements de destination ou des extensions et annexes des constructions existantes, autorisés en N2 ;
- Les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôt ;
- Tout hébergement léger de loisir (mobil home, etc.) ;
- Le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois sur une unité foncière ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessités par les équipements d'infrastructure ;
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique.

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

**Art. N.2**

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

2- Dans les périmètres de protection de forage : Les occupations ou utilisation du sol ne devront pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

3- Dans les zones d'effets aux abords des canalisations de gaz haute pression : telles qu'elles sont définies par les études de sécurité, des mesures de reculs et de protection



des constructions et installations, en fonction de leur nature pourront être imposés, en accord avec le gestionnaire du réseau (GRT gaz).

#### 4- Dans les sols argileux :

Du fait des risques liés au retrait-gonflement des argiles, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les techniques de constructions (fondations / structures) à la nature des sols.

#### 5- Dans les zones d'affleurement de nappe (de 0 à -2,5m) repérées sur la carte de la DREAL dite "profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux":

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, les constructions sur sous-sols seront interdites.

#### 6- Dans les zones inondables repérées sur le règlement graphique, sont seulement autorisés :

- Les aménagements, travaux et installations d'intérêt général, nécessaires à la lutte contre les inondations, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte sans compensations aux zones d'expansion de crues ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantées ailleurs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension limitée des constructions existantes, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, en une ou plusieurs fois, sous réserve :
  - Qu'elle ne conduise pas à l'augmentation de la capacité d'accueil dans les niveaux inondables ;
  - Qu'elle soit sans sous-sol, sauf impossibilité technique ou fonctionnelle justifiée par le pétitionnaire ;

7- Aménagements hydrauliques (tels que les fossés, mares, etc.) : du fait de leur intérêt pour l'environnement, ils seront préservés ou remplacés par des ouvrages jouant le même rôle si l'aménagement de la parcelle le nécessite.

### **DE PLUS :**

#### **1) En NP sont seulement autorisés :**

- La reconstruction à l'identique après sinistre seulement si celui-ci n'est pas dû à une inondation.
- Les aménagements légers et installations nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aires de stationnement non-imperméabilisées, aménagements paysagers, installations de mobiliers, etc.).
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés ailleurs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions agricoles (hors logement) de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Elles ne pourront faire l'objet de changement de destination.

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

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve que la capacité des réseaux et voies existants le permette, que l'assainissement autonome soit techniquement possible dans les zones qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif, et que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement de destination :

- le changement de destination des constructions repérées sur le règlement graphique est autorisé, en l'absence d'activité agricole (ou après cessation) dans les constructions existantes ; il l'est pour les destinations suivantes : l'habitat, l'hébergement hôtelier, les bureaux et les services publics ou d'intérêt collectif, et sous réserve qu'elles ne soient pas destinées à des occupations qui produisent des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec le voisinage résidentiel, le cas échéant ;
- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes,
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, et si elles sont implantées dans les secteurs Nc ; Elles ne pourront ultérieurement être transformées en logement supplémentaire.
- Les constructions agricoles à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aires de stationnement, aires de jeux et espaces verts ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, nécessaires aux équipements d'infrastructure, aux aménagements paysagers ou à la création d'étangs, de mares ou de piscines.

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

**Art. N.3**

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

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

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

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

**Art. N.4**

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

b) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

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

*Il est rappelé que dans les zones de protection de forage, le rejet des eaux pluviales par des dispositifs d'engouffrement de type puisard est interdit.*

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

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

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

**Art. N.5**

*Supprimé par la Loi ALUR*

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

**Art. N.6**

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

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

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

##### Le long de la RD613 :

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à :

- 200m au Nord de la RD613 ;
- 40m au Sud de la RD613.

##### Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) :

Les constructions sont implantées à une distance de leur alignement au moins égale à 5m. Cependant, la construction (mur de clôture, nouveau bâtiment ou extension d'un bâtiment) dans le prolongement d'un front bâti existant (continu ou non) est autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la visibilité et la sécurité routière.

##### Le long des voies (chemins pédestres, voies cyclables, etc.) :

Les constructions sont implantées à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 3m.

En bordure des cours d'eau : Toute construction sera établie à plus de 10m des berges des cours d'eau et canaux.

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

**Art. N.7**

Toute construction sera établie à plus de 10m des berges des cours d'eau.

Toute construction ou extension peut être implantée en limite séparative de propriétés ou avec un retrait par rapport à celle-ci au moins égale à 4m.

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

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de nécessités techniques

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

**Art. N.8**

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

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de nécessités techniques.

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

**Art. N.9**

La construction (en une ou plusieurs fois) d'annexes ou d'extensions ne pourra pas conduire à augmenter la surface de plancher existantes au moment de l'approbation de la Modification N°1 du PLU, sur l'unité foncière comprise en Nc, de plus de 50m<sup>2</sup>.

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

**Art. N.10**

Pour les constructions à usage d'habitation : La hauteur au faîtage des nouvelles constructions (y compris les extensions) restera inférieure à 11 m, leur hauteur à l'égout ou à l'acrotère restera inférieure à 6m.

De plus en Nc, les annexes ne pourront compter plus d'un niveau.

Pour les autres constructions : Néant.

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

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

**Art. N.11**

**HARMONIE GENERALE**

---

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

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, etc.) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine\* ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, etc.) sont autorisées dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen,
- La construction en matériaux de fortune,
- Toute imitation de matériaux (fausse pierre, faux pans de bois, etc.)

## MATERIAUX ET COULEURS

---

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

Les matériaux de construction apparents présenteront des teintes proches des matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région : bois brut, brique rouge, pierre de Caen, tuiles ocre rouge, ardoises, etc.

Les constructions présenteront des façades où les couleurs claires dominent. Le blanc est proscrit. Les enduits seront ainsi choisis dans les nuances de la pierre de Caen (beige, sable, jaune clair). D'autres teintes ou des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou de volumes secondaires.

Les constructions avec combles seront recouvertes d'ardoises ou de petite tuiles plates naturelles ou de tout matériau de couleur et d'aspect similaire.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc et le cuivre sur de petits éléments de toiture,
- Les panneaux solaires, photovoltaïques et vitrages,
- Les toitures végétalisées.

## FORMES ET VOLUMES :

---

Les constructions avec combles sont principalement couvertes de toitures composées de pans symétriques ayant une pente comprise entre 45° et 50°.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront notamment être autorisées :

- pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente ;
- pour permettre la couverture d'annexes ou de vérandas ;
- pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine avec des toitures terrasses ;

## CLOTURES (ne s'applique pas aux clôtures agricoles)

---

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m, à l'exception des murs de pierres de Caen en maçonnerie traditionnelle qui sont destinés à prolonger un front bâti de constructions anciennes ou des murs de clôture de même type.

Elles sont constituées à partir des éléments suivants :

- De lisses normandes (doublées d'un grillage ou non) ;
- De haies bocagères d'essences locales (doublées d'un grillage ou non) ;
- D'un muret dont la hauteur restera inférieure à 0,80m ; il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou être doublé de haies d'essences locales.

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

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

En limite avec l'espace naturel, les clôtures seront constituées d'une haie, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

## PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

---

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

Les plantations remarquables repérées en application de l'article L123-1-5 al7 du Code de l'Urbanisme seront maintenues. Elles pourront être remplacées, si leur état le nécessite.

Les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie seront reconstitués en recul si l'élargissement de la voie, la création d'un accès ou la sécurité des échanges justifie leur arasement.

*Rappel : Une déclaration de travaux doit être déposée pour toute modification.*

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

**Art. N.12**

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

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

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

**Art. N.13**

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole sont obligatoirement des clôtures vertes. Elles sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillages ou de lisses normandes ; Les haies sont préférentiellement constituées d'essences locales.

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

Obligation de planter :

- Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres 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      Densité**

**Art. N.14**

En Nc, la densité des constructions à usage d'habitation résulte des dispositions des articles N2, N9 et N10.

## VI- ANNEXES

---

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

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

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

#### R.111-4 : ARCHEOLOGIE

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

#### R111-21 DEFINITION DE LA DENSITE

VOIR LE GLOSSAIRE

#### R111-22 : DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

VOIR LE GLOSSAIRE

#### R111-23 ET 24 : DISPOSITIFS ECOLOGIQUES NE POUVANT FAIRE L'OBJET D'INTERDICTION

*En application de l'article L111-16 :*

*Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.*

*Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :*

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;*
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;*
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;*
- 4° Les pompes à chaleur ;*
- 5° Les brise-soleils.*

*La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.*

*L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.*

### R111-25 : STATIONNEMENT

*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.*

*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.*

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

### R.111-26 : ENVIRONNEMENT

*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

### R.111-27 : CARACTERE DES LIEUX

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

### **Rappel pour information :**

#### ADAPTATIONS MINEURES :

L152-3 ET SUIVANTS : (...) Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° *Peuvent faire l'objet d'**adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*

2° *Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.*

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

#### RECONSTRUCTION- RESTAURATION D'UN BATIMENT

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

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

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

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

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



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

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

#### L113-1 ET SUIVANTS ~~L130-1~~ ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

(...)

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