

Département du Calvados

Commune de PÛTOT-EN-BESSIN

Révision du Plan d'Occupation des Sols
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme

IV. Règlement écrit



PLU approuvé le 28 décembre 2016

Modification n°1 du PLU

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 29 septembre 2022.**



Approbation

TABLE DES MATIÈRES

DISPOSITIONS APPLICABLES à LA ZONE URBAINE.....	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	12
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	20
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	29
GLOSSAIRE	38
ANNEXES DU REGLEMENT	39

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE

Caractère de la zone

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone urbaine est matérialisée par la lettre **U**.

La zone comprend deux secteurs : un secteur **Ua** correspondant à une dominante de bâti ancien et un secteur **Ub** correspondant à une dominante de bâti pavillonnaire plus récent et plus aéré.

Elle comprend aussi un indice « r », comme réciprocité, au sein duquel la prise en compte de l'activité agricole à proximité doit être assurée.

ARTICLE U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits, en particulier :

- Les bâtiments à usage d'industrie.
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article U2.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols soumis aux dispositions des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les abris de fortune.
- Les entrepôts et les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non.
- L'installation de tente de plus de trois mois.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes qui ne seraient pas situées sur l'unité foncière comprenant la résidence principale de l'utilisateur.
- Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier).
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols non adaptés (cuvelage spécifique).

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

Les établissements à vocation artisanale, tertiaire ou de service et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration qui par leur destination sont liés à l'habitation et à l'activité urbaine (garage, droguerie, boulangerie, etc.).

La reconstruction après sinistre

Toutes interventions sur les éléments remarquables identifiés sur le règlement graphique (puits, arbres, haies, façades...) sont soumises à autorisation et doivent respecter les dispositions jointes en annexes.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) sont autorisées. Aucune ombre portée ne pourra s'étendre sur une habitation voisine, les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme illustreront le respect de ces dispositions.

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

- a) Que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne, contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics et réalise les aménagements prévus et intègre les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que le cahier des charges de la zone lorsque celui-ci existe.
- b) - Que l'urbanisation ou l'aménagement projeté ne compromette pas :
 - L'aménagement d'ensemble prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
 - L'aménagement futur de la zone (ou du secteur),

De plus :

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

Dans les secteurs indicés « r » (Uar et Ubr), pour prise en compte de l'article L111-3 du code rural, les implantations des projets sur le terrain et les distances d'éloignement seront également soumises à l'avis la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Cet avis devra être joint à l'acte administratif. Seules les autorisations d'urbanisme de nature à créer une nouvelle habitation sont soumises à cette disposition.

ARTICLE U.3 : Accès et voirie

I- ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ; ce passage aura une largeur minimale de 4 mètres.

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

Pour des questions de sécurité le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé et lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

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

II- VOIRIE :

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

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

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Elles auront une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.
- Elles seront aménagées, en plus de la chaussée, de trottoirs ou de cheminements piétonniers sécurisés, et de places de stationnement pour les visiteurs.
- Leur prolongement en espace non privatif vers les opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.
- Les voies en impasse seront aménagées avec une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

ARTICLE U.4 : Desserte par les réseaux

Les constructions et installations devront satisfaire aux conditions réglementaires de salubrité et d'hygiène publique et respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen-la-mer.

I- EAU POTABLE :

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

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

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

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

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

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

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales.

III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – RESEAUX DIVERS :

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés. Les coffrets individuels doivent être situés sur fond privé.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie (modulateur d'intensité, LED...). Les nouveaux dispositifs intégreront les hauteurs, aspects et teintes existants.

IV- COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

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

⇒ Voir le cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets au sein de la Communauté Urbaine Caen-la-Mer.

ARTICLE U.5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

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

En secteurs Ua et Uar

Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre. En l'absence d'alignement de fait, les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres,

Dans les secteurs indicés « r » des implantations différentes pourront être imposées pour prise en compte de l'activité agricole.

En secteurs Ub et Ubr

Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre. En l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies :

- Au moins égale à 5 mètres,
- Ou,
- Intégrant les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation. Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitation.

Sauf impossibilité technique, les portails seront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie.

Dans les secteurs indicés « r » des implantations différentes pourront être imposées pour prise en compte de l'activité agricole.

Sur toute la zone

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, seront implantées à une distance des voies équivalente à 3 fois le plus haut niveau des pâles par rapport au terrain naturel.

Dans les secteurs indicés « r » des implantations différentes pourront être imposées pour prise en compte de l'activité agricole.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni aux clôtures, portillons et pilastres de support.
- En secteurs Ua, Uar, Ub ou Ubr si impossibilité technique, ni au portail.
- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre.
- Ni au changement de destination.
- Ni à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie.
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

En secteurs Ua et Uar

Sur la limite séparative, les constructions s'inscriront dans un gabarit maximal limité à 3 mètres de hauteur qui présente ensuite, vers l'intérieur de la propriété, une ligne de fuite de 45° minimum et 55° maximum. Au-delà d'une distance de 3 mètres vers l'intérieur de la propriété, les hauteurs prévues à l'article 10 s'appliquent.

En limite séparative, en présence de bâtiments voisins existants, la hauteur sur la limite au droit de ce bâtiment peut être portée à la hauteur maximale de celui-ci, dès lors que le bâtiment sur lequel le projet vient s'adosser ne comporte pas d'ouverture.

En dehors des dispositions permettant les implantations en limite séparative, les constructions sont implantées avec un recul minimum de 3 mètres.

Dans les secteurs indicés « r » des implantations différentes pourront être imposées pour prise en compte de l'activité agricole.

En secteurs Ub et Ubr

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives,

- Soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction créée ($h/2$), en tous points, avec un minimum de 4 mètres,
- Soit intégrant les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation. Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitation.

Dans les secteurs indicés « r » des implantations différentes pourront être imposées pour prise en compte de l'activité agricole.

Sur toute la zone

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, seront implantées à une distance des limites équivalente à 3 fois le plus haut niveau des pâles par rapport au terrain naturel.

Dans les secteurs indicés « r » des implantations différentes pourront être imposées pour prise en compte de l'activité agricole.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni aux clôtures et pilastres de support,
- Ni aux abris de jardin du commerce de moins de 10 m² d'emprise au sol et de 2,50 de hauteur maximum.
- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,

- Ni à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Ni aux constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 1 mètre mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE U.9 : Emprise au sol des constructions

En secteurs **Ua** et **Uar**, cet article n'est pas réglementé.

En secteurs **Ub** et **Ubr**, l'emprise au sol de la totalité des constructions, sur l'unité foncière, sera au plus égale à 35%.

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

ARTICLE U.10 : Hauteur des constructions

En secteurs **Ua** et **Uar**, la hauteur des constructions, extensions et annexes est limitée à 9,50 mètres au faitage maximum. Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, sont limitées à 9,50 mètres maximum.

En secteurs **Ub** et **Ubr**, la hauteur des constructions, extensions et annexes est limitée à 8 mètres au faitage maximum. Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, sont limitées à 8 mètres maximum.

Sur toute la zone,

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,80 m maximum. La hauteur pourra être majorée à celle de l'existant pour prolonger ou reconstruire un mur en pierre traditionnel.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les hauteurs, dès lors que cette extension n'augmente pas la hauteur actuelle de l'ensemble.

A°- ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures...), celles-ci s'imposent à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble. Cette disposition prévaut sur toutes les autres.

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

Matériaux de façade :

L'aspect extérieur des constructions devra être analogue au bâti traditionnel du Bessin, à savoir présenter des teintes et aspects similaires à ceux-ci (tons clairs, nuances de beiges, de blonds-dorés).

Forme et volumes

En secteurs **Ua** et **Uar**, les constructions pourront accueillir, au-dessus du rez-de-chaussée, au maximum deux niveaux habitables (un étage droit et un niveau sous-combles).

En secteurs **Ub** et **Ubr**, les constructions pourront accueillir, au-dessus du rez-de-chaussée, au maximum un niveau habitable.

Matériaux de toiture :

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux.

Les constructions seront recouvertes d'ardoises (petit moule) ou tuiles plates (petit moule) ou de même aspect. Le cuivre, le chaume, le verre et le zinc sont de plus autorisés dans le cadre de projets architecturaux nettement affirmés. Une annexe ou une extension pourra néanmoins être recouverte avec le même matériau ou de même aspect que celui utilisé par la construction à laquelle elles s'ajoutent.

Les débords de toiture sont limités à 30 cm maximum.

Clôtures : Les clôtures, de 1,80 m maximum, seront constituées :

- soit de mur ancien reconstitué ou existant (moellons traditionnels),
- soit de mur en parpaings enduit et coiffé de couvertines,
- soit de haie d'essences locales variées,

- soit de grillage en treillis soudés sur dalle de soubassement (les panneaux d'occultation spécifiques dans le treillis sont autorisés),
- soit, uniquement sur le long des limites séparatives et à l'arrière de la façade sur rue, de claustras.

Les murs en pierre traditionnels existants, donnant sur la voie publique, qu'elle que soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l'identique. L'enduit ton pierre pourra être autorisé ponctuellement. Les pierres de substitution devront présenter un aspect similaire au produit naturel, tant pour la matière, la couleur, que le type d'appareillage. Le percement d'un mur traditionnel, pour la création d'une entrée charretière, est autorisé uniquement s'il est accompagné de la création d'un linéaire équivalent en retrait et/ou d'un porche en maçonnerie traditionnelle. Les interventions d'arasement ou les créations d'ouverture sur les murs traditionnels sont soumises à déclarations préalables ou autorisation d'urbanisme adaptée de même nature.

ARTICLE U.12 : Stationnement

Le nombre de places de stationnement des véhicules doit correspondre au besoin des constructions ou des activités.

Il devra être prévu au minimum deux places de stationnement, en dehors des voies ouvertes à la circulation, par nouveaux logements créés.

Pour les opérations d'ensemble, relatives à la création de plus de 8 logements, 0,5 place de stationnement visiteur devra être aménagée, dans les espaces communs, par logement créé. Si le nombre n'est pas entier, il est arrondi par excès.

Les équipements publics, aires de jeux, places ou placettes seront accompagnés d'aire et de support pour stationnement des cycles.

ARTICLE U.13 : Espaces libres et plantations

Quel que soit la taille de l'unité foncière, la surface perméable devra être d'au moins 20 %. Les projets devront participer à la qualité de l'environnement végétal.

Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les limites séparatives ou fonds de parcelle adjacents à une zone Agricole ou Naturelle seront plantées d'arbres, ou de haies.

Les haies seront constituées d'essences locales variées (voir liste de référence annexée à la fin du règlement).

La plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite.

Les haies seront implantées avec un recul minimum de 50 cm de limites de propriété. Les plantations de plus de 2 mètres de hauteur seront implantées à plus de 2 mètres de limites de propriétés.

En secteur **Ub** et **Ubr**, un minimum de 20% de la parcelle devra être traité en espace vert.

ARTICLE U.14 : Coefficient d'occupation des sols (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractère de la zone

Les zones **1AU** comprennent les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Urbanisation qui peut être immédiate.

ARTICLE AU.1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

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

Sont interdits, en particulier :

- Les bâtiments à usage d'industrie.
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article AU2.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols soumis aux dispositions des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les abris de fortune.
- Les entrepôts et les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non.
- L'installation de tente de plus de trois mois.
- Le stationnement, de plus de trois mois, de caravanes qui ne seraient pas situées sur l'unité foncière comprenant la résidence principale de l'utilisateur.
- Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier).
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols non adaptés (cuvelage spécifique).

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

Les établissements à vocation artisanale, tertiaire ou de service et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration qui par leur destination sont liés à l'habitation et à l'activité urbaine (garage, droguerie, boulangerie, etc.).

La reconstruction après sinistre

Toutes interventions sur les éléments remarquables identifiés sur le règlement graphique (puits, arbres, haies, façades...) sont soumises à autorisation et doivent respecter les dispositions jointes en annexes.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) sont autorisées. Aucune ombre portée ne pourra s'étendre sur une habitation voisine, les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme illustreront le respect de ces dispositions.

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

- a) Que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne, contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics et réalise les aménagements prévus et intègre les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que le cahier des charges de la zone lorsque celui-ci existe.
- b) Que l'urbanisation ou l'aménagement projeté ne compromette pas :
 - L'aménagement d'ensemble prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
 - L'aménagement futur de la zone (ou du secteur),
- c) Que l'aménagement projeté concerne la totalité du secteur 1AU, cette clause ne s'applique pas à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective dès lors que sont réalisés les aménagements prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

De plus :

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

ARTICLE AU.3 : Accès et voirie

I- ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ; ce passage aura une largeur minimale de 4 mètres.

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

Pour des questions de sécurité le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé et lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

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

II- VOIRIE :

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

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

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Elles auront une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.
- Elles seront aménagées, en plus de la chaussée, de trottoirs ou de cheminements piétonniers sécurisés, de places de stationnement pour les visiteurs,
- Leur prolongement en espace non privatif vers les opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.
- Les voies en impasse seront aménagées avec une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

ARTICLE AU.4 : Desserte par les réseaux

Les constructions et installations devront satisfaire aux conditions réglementaires de salubrité et d'hygiène publique et respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen-la-mer.

I- EAU POTABLE :

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

II- ASSAINISSEMENT :

c) Eaux usées :

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

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

d) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales.

III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – RESEAUX DIVERS :

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés. Les coffrets individuels doivent être situés sur fond privé.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie (modulateur d'intensité, LED...). Les nouveaux dispositifs intégreront les hauteurs, aspects et teintes existants.

IV- COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

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

- ⇒ Voir le cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets au sein de la Communauté Urbaine Caen-la-Mer.

ARTICLE AU.5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

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

Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit à une distance de l'alignement des voies au moins égales à 5 mètres.

Les portails seront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, seront implantées à une distance des voies équivalente à 3 fois le plus haut niveau des pâles par rapport au terrain naturel.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni aux clôtures, portillons et pilastres de support.
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Sur la limite séparative, les constructions s'inscriront dans un gabarit maximal limité à 3 mètres de hauteur qui présente ensuite, vers l'intérieur de la propriété, sur une ligne de fuite de 45° minimum et 55° maximum. Au-delà d'une distance de 3 mètres vers l'intérieur de la propriété, les hauteurs prévues à l'article 10 s'appliquent.

En dehors des dispositions permettant les implantations en limite séparative, les constructions sont implantées avec un recul minimum de 3 mètres.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, seront implantées à une distance des limites équivalente à 3 fois le plus haut niveau des pâles par rapport au terrain naturel.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni aux clôtures, portillons et pilastres de support,
- Ni aux abris de jardin du commerce de moins de 10 m² d'emprise au sol et de 2,50 de hauteur maximum.
- Ni aux constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 1 mètre mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AU.9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de la totalité des constructions sur l'unité foncière sera au plus égale à 50%. Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE AU.10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, extensions et annexes est limitée à 8 mètres au faitage maximum.

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,80 m maximum sur les limites séparatives, et, à 1,20 m maximum sur rue.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, sont limitées à 8 mètres maximum.

Article AU.11 : Aspect extérieur

A°- ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures...), celles-ci s'imposent à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble. Cette disposition prévaut sur toutes les autres.

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

Matériaux de façade :

L'aspect extérieur des constructions devra être analogue au bâti traditionnel du Bessin, à savoir présenter des teintes et aspects similaires à ceux-ci (tons clairs, nuances de beiges, de blonds-dorés).

Forme et volumes

Les constructions pourront accueillir, au-dessus du rez-de-chaussée, au maximum un niveau habitable (un niveau sous-comble).

Matériaux de toiture :

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux.

Les constructions seront recouvertes d'ardoises (petit moule) ou tuiles plates (petit moule) ou de même aspect. Le cuivre, le chaume, le verre et le zinc sont de plus autorisés dans le cadre de projets architecturaux nettement affirmés.

Les débords de toiture sont limités à 30 cm maximum.

Clôtures : Les clôtures, de 1,80 m maximum, seront constituées :

- soit de mur ancien reconstitué ou existant (moellons traditionnels),
- soit de mur en parpaings enduit et coiffé de couvertines,
- soit de haie d'essences locales variées,
- soit de grillage en treillis soudés sur dalle de soubassement (les panneaux d'occultation spécifiques dans le treillis sont autorisés),
- soit, uniquement sur le long des limites séparatives à l'arrière de la façade sur rue, de claustras.

Les murs en pierre traditionnels existants, donnant sur la voie publique, qu'elle que soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l'identique. L'enduit ton pierre pourra être autorisé ponctuellement. Les pierres de substitution devront présenter un aspect similaire au produit naturel, tant pour la matière, la couleur, que le type d'appareillage. Le percement d'un mur traditionnel, pour la création d'une entrée charretière, est autorisé uniquement s'il est accompagné de la création d'un linéaire équivalent en retrait et/ou d'un porche en maçonnerie traditionnelle. Les interventions d'arasement ou les créations d'ouverture sur les murs traditionnels sont soumises à déclarations préalables ou autorisation d'urbanisme adaptée de même nature.

ARTICLE AU.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les accès seront aménagés pour permettre le stationnement de deux véhicules devant le porche ou portail, en espace non clos, de façon à limiter tout stationnement résidentiel sur l'espace collectif.

Un parc de stationnement visiteur devra offrir une capacité suffisante suivant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation. Un minimum de 0,75 place de stationnement automobile par logement créé dans l'opération devra être aménagé dans les espaces communs. Si le nombre n'est pas entier, il est arrondi par excès.

ARTICLE AU.13 : Espaces libres et plantations

Quel que soit la taille de l'unité foncière, la surface perméable devra être d'au moins 20 %. Les projets devront participer à la qualité de l'environnement végétal.

Les haies seront constituées d'essences locales variées (voir liste de référence annexée à la fin du règlement). Les limites séparatives ou fonds de parcelle adjacents à une zone Agricole ou Naturelle seront plantées d'arbres, ou de haies.

La plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales variées.

Les haies seront implantées avec un recul minimum de 50 cm de limites de propriété. Les plantations de plus de 2 mètres de hauteur seront implantées à plus de 2 mètres de limites de propriétés.

Un minimum de 20% des parties privatives devront être traités en espace vert.

Les parties communes seront composées d'espaces verts pour un minimum de 8% de la superficie totale du secteur AU.

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

Cet article n'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone

Les zones agricoles ont vocation à accueillir les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisés à l'article **A2** sont interdites et en particulier :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- L'installation de tente de plus de trois mois.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes qui ne seraient pas situées sur l'unité foncière comprenant la résidence principale de l'utilisateur.
- Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier).
- Dans les zones inondables (débordements de nappe observés et atlas régional des zones inondables) : Toutes nouvelles constructions, les campings, et les remblais (sauf ceux strictement nécessaires à la réalisation d'équipements collectifs).
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols non adaptés (cuvelage spécifique).

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

Seules sont autorisées :

1. **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** y compris la construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles existants ou à créer.
2. **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 dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. **Les annexes à usage d'abri pour animaux, hors activité agricole principale, accompagnant une habitation, sont autorisées** à condition :
 - que la hauteur maximale de l'abri soit inférieure ou égale à 4 mètres;
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 80 m² édifiés en une ou plusieurs fois;
 - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 25 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent ou 40 mètres de l'habitation.
 - que les abris créés après la date d'approbation du PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.
 - que la densité des constructions et annexes soit limitée au maximum à 0,15 (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un cumul global de 800 m² maximum de surface de plancher sur le terrain.
4. **Les autres annexes des constructions à usage d'habitations existantes** à condition :
 - que la hauteur maximale des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ;
 - que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20 % de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe ;
 - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
 - que les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.
 - que la densité des constructions et annexes soit limitée au maximum à 0,15 (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un cumul global de 800 m² maximum de surface de plancher sur le terrain.
5. **Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes** à condition :
 - que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ;
 - que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale dans une limite de surface de plancher totale de 130 m². Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher du bâtiment initial comptée à la date d'approbation du PLU en vigueur.

- que la densité des constructions et extensions soit limitée au maximum à 0,15 (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un cumul global de 800 m² maximum de surface de plancher sur le terrain.

6. **Le changement de destination** pour une vocation d'habitation et/ou vocation touristique, des bâtiments de bonne ossature (transformation du bâtiment sur pied) et de bonne qualité architecturale et patrimoniale à condition qu'ils soient identifiés au règlement graphique et que la capacité des voies et réseaux le permettent. Le changement de destination devra s'effectuer dans le respect du caractère traditionnel du bâti et de son organisation. Il ne devra pas porter atteinte à l'activité agricole.

Les anciens corps de ferme doivent être préservés. Leur changement de destination est possible sous réserve de :

- ne pas remettre en cause le caractère traditionnel du bâti, son organisation et de respecter la cour de ferme initiale (l'espace central devra demeurer libre de construction dans son aménagement) ;
- ne pas être transformé en plus de 5 logements ou unités d'hébergement touristique par bâtiments si la surface de plancher de ce dernier est supérieure à 300 m² et pas plus de 3 logements ou unités d'hébergement touristique par bâtiment si la surface de plancher de ce dernier est inférieure à 300 m² ;
- créer une aire de stationnement et un accès aménagé et sécurisé.

7. **La reconstruction à l'identique après sinistre.**

8. **Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole.**

De plus :

- **dans les zones de retraits et gonflements des sols argileux**, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique sur la parcelle, de réaliser, le cas échéant, des fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, de désolidariser les bâtiments accolés et éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.
- Toutes interventions sur les **éléments remarquables** identifiés sur le règlement graphique (puits, arbres, haies, façades...) sont soumises à autorisation et doivent respecter les dispositions jointes en annexes.
- **Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent**, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) sont autorisées. Aucune ombre portée ne pourra s'étendre sur une habitation voisine, les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme illustreront le respect de ces dispositions.
- **Les prescriptions d'isolement acoustique** s'appliquent suivant l'article L571-10 du code de l'environnement.

ARTICLE A.3 : Accès et voirie

I- ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage

aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ; en aucun cas, l'accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Pour être constructible (dans le cadre d'une construction nouvelle ou d'un changement de destination), un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

Pour des questions de sécurité le jumelage de l'accès de deux (ou plusieurs) parcelles mitoyennes pourra être imposé et lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

II- VOIRIE :

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

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

ARTICLE A.4 : Desserte par les réseaux

Les constructions et installations devront satisfaire aux conditions réglementaires de salubrité et d'hygiène publique et respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen-la-mer.

I- EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes). Les constructions nécessitant une alimentation en eau qui ne peuvent être desservies ne sont pas admises. Ce réseau n'est réputé exister que si le raccordement ne compromet pas l'alimentation des installations situées en aval.

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

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

- *Dans les zones d'assainissement collectif :*

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

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute habitation nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel, en conformité avec la législation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation, d'une part, et les dispositions du règlement sanitaire départemental, d'autre part, est autorisé. Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès lors qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis de ce réseau.

- *Dans les zones d'assainissement non collectif :*

Les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur, notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 (NOR : DEVO0809422A).

b) Eaux pluviales :

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

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

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales.

III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – RESEAUX DIVERS :

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

IV- COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

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

- ⇒ Voir le cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets au sein de la Communauté Urbaine Caen-la-Mer.

ARTICLE A.5 : Caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

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

Le long des voies départementales, les constructions nouvelles, les annexes et les extensions autorisées à l'article A.2 sont implantées à un retrait au moins égal à 10 mètres.

Le long des autres voies, les constructions nouvelles, les annexes et les extensions autorisées à l'article A.2, autre qu'à usage d'habitation, sont implantées à un retrait au moins égal à 10 mètres.

Le long des autres voies, les constructions nouvelles d'habitation, leurs annexes et leurs extensions autorisées à l'article A.2, sont implantées à un retrait au moins égal à 5 mètres.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

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

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

Les constructions, annexes et extensions, autre qu'à usage d'habitation, sont implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à :

- 15 mètres en limite de la zone A avec une autre zone.
- 5 mètres à l'intérieure de la zone A.

Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et leurs extensions sont implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction créée ($h/2$), en tous points, avec un minimum de 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

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

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A.9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation est limitée à 20% maximum sur l'unité foncière.

Pour les autres constructions ou extensions, dont la vocation diffère, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A.10 : Hauteur des constructions

Les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront accueillir, au-dessus du rez-de-chaussée, au maximum un niveau habitable (un niveau sous combles). Leur hauteur par rapport au terrain naturel est limitée à 8 mètres maximum au faitage.

La hauteur des annexes et extensions des constructions à usage d'habitation est soumise aux conditions fixées à l'article 2.

La hauteur des constructions à usage autre qu'habitation n'est pas réglementée.

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

A°- ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures...), celles-ci s'imposent à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble. Cette disposition prévaut sur toutes les autres.

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

Matériaux de façade des constructions, extensions et annexes d'habitation

L'aspect extérieur des constructions devra être analogue au bâti traditionnel du Bessin, à savoir présenter des teintes et aspects similaires à ceux-ci (tons clairs, nuances de beiges, de blonds-dorés).

Forme et volumes des constructions, extensions et annexes d'habitation

Les constructions pourront accueillir, au-dessus du rez-de-chaussée, au maximum un niveau habitable. Hors restauration, extension, abri de jardin ou annexe, les toits auront une pente minimum de 45°.

Matériaux de toiture des constructions, extensions et annexes d'habitation

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux.

Les constructions seront recouvertes d'ardoises (petit moule) ou tuiles plates (petit moule) ou de même aspect. Le cuivre, le chaume, le verre et le zinc sont de plus autorisés dans le cadre de projets architecturaux nettement affirmés. Une annexe ou une extension pourra néanmoins être recouverte avec le même matériau ou de même aspect que celui utilisé par la construction à laquelle elles s'ajoutent.

Les débords de toiture sont limités à 30 cm maximum.

Clôtures : Les clôtures seront constituées :

- soit de mur ancien re constitué ou existant (moellons traditionnels),
- soit de haie d'essences locales variées doublées ou non de grillage,
- soit de grillage, fil de fer ou fil de ronce et de leurs supports,
- soit de lisse bois.

Les murs en pierre traditionnels existants, donnant sur la voie publique, qu'elle que soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l'identique. L'enduit ton pierre pourra être autorisé ponctuellement. Les pierres de substitution devront présenter un aspect similaire au produit naturel, tant pour la matière, la couleur, que le type d'appareillage. Le percement d'un mur traditionnel, pour la création d'une entrée charretière, est autorisé uniquement s'il est accompagné de la création d'un linéaire équivalent en retrait et/ou d'un porche en maçonnerie traditionnelle. Les interventions d'arasement ou les créations d'ouverture sur les murs traditionnels sont soumises à déclarations

préalables ou autorisation d'urbanisme adaptée de même nature.

Dans le cas de changement de destination de bâtiment et de création de plusieurs logements ou unités d'hébergement touristique, outre le respect des aspects précédemment spécifiés :

- les clôtures sur rue, donnant sur la voie, devront présenter une unité de traitement ;
- les clôtures intérieures, ne donnant pas sur la voie,
 - o ne devront pas dépasser 2 mètres de haut,
 - o devront présenter une harmonie d'ensemble,
 - o pour les cours de ferme, permettre le maintien d'un espace central libre de construction

Matériaux des constructions agricoles

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

Lorsque sur une unité foncière, elles sont voisines d'une habitation alors elles présentent des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs).

Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis¹ ou les extensions.

Lorsqu'elles ne sont pas jointives à une habitation existante, les constructions à usage d'activités pourront être couvertes par des toitures à deux pentes supérieures ou égale à 20° réalisées en bacs acier laqué dans la teinte des toitures des avoisinants.

ARTICLE A.12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

De plus, les bâtiments de qualité architecturale et patrimoniale (étoilés au règlement graphique) transformables doivent justifier de deux places de stationnement par logements créés, assurées en dehors des voies publiques.

ARTICLE A.13 : Espaces libres et plantation

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

Les haies seront constituées d'essences locales variées (voir liste de référence annexée à la fin du règlement).

La plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite.

Les haies seront implantées avec un recul minimum de 50 cm de limites de propriété. Hors haie bocagère, les plantations de plus de 2 mètres de hauteur seront implantées à plus de 2 mètres de limites de propriétés.

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L.113-1 du Code de l'Urbanisme

¹ Voir glossaire

Les éléments repérés au plan sont protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

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

Pour les terrains situés à des croisements de voies automobiles, les plantations ne feront pas obstacle à la visibilité.

Les projets devront participer à la qualité de l'environnement végétal.

Les cours de ferme autour desquelles s'organisent des bâtiments traditionnels doivent être préservées en espace libre et en lieu de vie partagé. Le changement de destination des bâtiments périphériques ne doit pas y porter atteinte. L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée dès lors que ses pièces ne présentent ni ne justifient le respect du caractère initial d'espace libre et partagé.

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

Cet article n'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Caractère de la zone

Les zones **N** comprennent les secteurs équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les entrepôts ou dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non.
- Les abris de fortune.
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole.
- L'installation de tente de plus de trois mois.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes qui ne seraient pas situées sur l'unité foncière comprenant la résidence principale de l'utilisateur.
- Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier).
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols non adaptés (cuvelage spécifique).
- L'implantation de constructions nouvelles à moins de 30 mètres des berges d'un cours d'eau.
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols.
- Dans les zones inondables (débordements de nappe observés et atlas régional des zones inondables) : Toutes nouvelles constructions, les campings, et les remblais (sauf ceux strictement nécessaires à la réalisation d'équipements collectifs).
- Dans les secteurs de zones humides identifiés sont interdits les affouillements et les exhaussements des zones humides et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant, à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières admis à l'article 2.

ARTICLE N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Seules sont autorisées :

1. **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 et sous réserve de garantir le libre passage de la faune et des visiteurs.
2. **Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public**, et sous réserve de garantir le libre passage de la faune et des visiteurs.
3. **Les annexes à usage d'abri pour animaux, hors activité agricole principale, accompagnant une habitation**, sont autorisés à condition :
 - que la hauteur maximale de l'abri soit inférieure ou égale à 4 mètres;
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 80 m² édifiés en une ou plusieurs fois;
 - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 25 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent ou 40 mètres de l'habitation.
 - que les abris créés après la date d'approbation du PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.
 - que la densité des constructions et annexes soit limitée au maximum à 0,15 (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un cumul global de 800 m² maximum de surface de plancher sur le terrain.
4. **les autres annexes des constructions à usage d'habitations existantes** à condition :
 - que la hauteur maximale des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres.
 - que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe ;
 - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
 - que les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.
 - que la densité des constructions et annexes soit limitée au maximum à 0,15 (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un cumul global de 800 m² maximum de surface de plancher sur le terrain.
5. **les extensions des constructions à usage d'habitation existantes** à condition :
 - que la hauteur maximale de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ;
 - que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale

dans une limite de surface de plancher totale de 130 m². Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher du bâtiment initial comptée à la date d'approbation de la dernière modification du PLU en vigueur.

- que la densité des constructions et extensions soit limitée au maximum à 0,15 (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un cumul global de 800 m² maximum de surface de plancher sur le terrain.

6. **Le changement de destination** pour une vocation d'habitation et/ou vocation touristique, des bâtiments de bonne ossature (transformation du bâtiment sur pied) et de bonne qualité architecturale et patrimoniale à condition qu'ils soient identifiés au règlement graphique et que la capacité des voies et réseaux le permettent. Le changement de destination devra s'effectuer dans le respect du caractère traditionnel du bâti et de son organisation. Il ne devra pas porter atteinte à l'activité agricole.

Les anciens corps de ferme doivent être préservés. Leur changement de destination est possible sous réserve de :

- ne pas remettre en cause le caractère traditionnel du bâti, son organisation et de respecter la cour de ferme initiale (l'espace central devra demeurer libre de construction dans son aménagement) ;
- ne pas être transformé en plus de 5 logements ou unités d'hébergement touristique par bâtiments si la surface de plancher de ce dernier est supérieure à 300 m² et pas plus de 3 logements ou unités d'hébergement touristique par bâtiment si la surface de plancher de ce dernier est inférieure à 300 m² ;
- créer une aire de stationnement et un accès aménagé et sécurisé.

7. **La reconstruction à l'identique après sinistre.**

8. **Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole.**

De plus :

- **dans les zones de retraits et gonflements des sols argileux**, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique sur la parcelle, de réaliser, le cas échéant, des fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, de désolidariser les bâtiments accolés et éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.
- Toutes interventions sur les **éléments remarquables** identifiés sur le règlement graphique (puits, arbres, haies, façades...) sont soumises à autorisation et doivent respecter les dispositions jointes en annexes.
- **Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent**, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) sont autorisées. Aucune ombre portée ne pourra s'étendre sur une habitation voisine, les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme illustreront le respect de ces dispositions.
- **En secteur Nh**, sont autorisés les abris de jardins de moins de 10 m² d'emprise au sol et de moins de 2,50 m de hauteur.
- **Dans les zones humides** identifiées seuls sont autorisés les remblais, déblais,

affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sous réserve :

- d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide,
 - et/ou que la perte de zones humides ait été compensée selon les modalités fixées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie.
 - les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, pourront y être réalisés.
- **Les prescriptions d'isolement acoustique** s'appliquent suivant l'article L571-10 du code de l'environnement.

ARTICLE N3 : Accès et voirie

I- ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ; en aucun cas, l'accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Pour être constructible (dans le cadre d'une construction nouvelle ou d'un changement de destination), un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

Pour des questions de sécurité :

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

II- VOIRIE :

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

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

ARTICLE N.4 : Desserte par les réseaux

Les constructions et installations devront satisfaire aux conditions réglementaires de salubrité et d'hygiène publiques et respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen-la-mer.

I- EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes ...). Les constructions nécessitant une

alimentation en eau qui ne peuvent être desservies ne sont pas admises. Ce réseau n'est réputé exister que si le raccordement ne compromet pas l'alimentation des installations situées en aval.

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

- *Dans les zones d'assainissement collectif :*

Toute parcelle, au droit de laquelle passe un collecteur d'eaux usées, est considérée comme faisant partie de la zone ; aussi, les installations seront raccordées à l'assainissement collectif et respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel, en conformité avec la législation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation, d'une part, et les dispositions du règlement sanitaire départemental, d'autre part, est autorisé. Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès lors qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis de ce réseau.

- *Dans les zones d'assainissement non-collectif :*

Les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur, notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 (NOR : DEVO0809422A).

b) Eaux pluviales :

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

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

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales.

III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – RESEAUX DIVERS:

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

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

IV- COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

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

⇒ Voir le cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets au sein de la Communauté Urbaine Caen-la-Mer.

ARTICLE N.5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

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

Le long des voies départementales, les constructions nouvelles, les annexes et les extensions autorisées à l'article N.2 sont implantées à un retrait au moins égal à 10 mètres.

Le long des autres voies, elles sont implantées à un retrait au moins égal à 5 mètres.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

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

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

Les constructions autorisées à l'article N2, les annexes et les extensions sont implantés à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction créée ($h/2$), en tous points, avec un minimum de 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

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

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N.9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions autorisées à l'article N2, annexes et extensions est limitée à 20% maximum sur l'unité foncière.

ARTICLE N.10 : Hauteur des constructions

Les constructions autorisées à l'article N2 sont limitées à 8 mètres maximum au faitage.

La hauteur des annexes et extensions des constructions à usage d'habitation est soumise aux conditions fixées à l'article 2.

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

ARTICLE N.11 : Aspect extérieur

A°- ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures...), celles-ci s'imposent à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble. Cette disposition prévaut sur toutes les autres.

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

Matériaux de façade des constructions, extensions et annexes d'habitation

L'aspect extérieur des constructions devra être analogue au bâti traditionnel du Bessin, à savoir présenter des teintes et aspects similaires à ceux-ci (tons clairs, nuances de beiges, de blonds-dorés).

Forme et volumes des constructions, extensions et annexes d'habitation

Les constructions pourront accueillir, au-dessus du rez-de-chaussée, au maximum un niveau habitable. Hors restauration, extension, abri de jardin ou annexe, les toits auront une pente minimum de 45°.

Matériaux de toiture des constructions, extensions et annexes d'habitation

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux.

Les constructions seront recouvertes d'ardoises (petit moule) ou tuiles plates (petit moule) **ou** de même aspect. Le cuivre, le chaume, le verre et le zinc sont de plus autorisés dans le cadre de projets architecturaux nettement affirmés. Une annexe ou une extension pourra néanmoins être recouverte avec le même matériau ou de même aspect que celui utilisé par la construction à laquelle elles s'ajoutent.

Les débords de toiture sont limités à 30 cm maximum.

Clôtures : Les clôtures seront constituées :

- soit de mur ancien re constitué ou existant (moellons traditionnels),
- soit de haie d'essences locales variées doublées ou non de grillage,
- soit de grillage, fil de fer ou fil de ronce et de leurs supports,
- soit de lisse bois.

Les murs en pierre traditionnels existants, donnant sur la voie publique, qu'elle que soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l'identique. L'enduit ton pierre pourra être autorisé ponctuellement. Les pierres de substitution devront présenter un aspect similaire au produit naturel, tant pour la matière, la couleur, que le type d'appareillage. Le percement d'un mur traditionnel, pour la création d'une entrée charretière, est autorisé uniquement s'il est accompagné de la création d'un linéaire équivalent en retrait et/ou d'un porche en maçonnerie traditionnelle. Les interventions d'arasement ou les créations d'ouverture sur les murs traditionnels sont soumises à déclarations préalables ou autorisation d'urbanisme adaptée de même nature.

Dans le cas de changement de destination de bâtiment et de création de plusieurs logements ou unités d'hébergement touristique, outre le respect des aspects précédemment spécifiés :

- les clôtures sur rue, donnant sur la voie, devront présenter une unité de traitement ;
- les clôtures intérieures, ne donnant pas sur la voie,
 - o ne devront pas dépasser 2 mètres de haut,
 - o devront présenter une harmonie d'ensemble,
 - o pour les cours de ferme, permettre le maintien d'un espace central libre de construction

ARTICLE N.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les bâtiments de qualité architecturale et patrimoniale transformables (étoilés au règlement graphique) doivent justifier de deux places place de stationnement par logements créés, assurées en dehors des voies publiques.

ARTICLE N.13 : Espace libre et Plantation

Les plantations s'inspireront des principes définis dans les fiches CAUE «Conseil de plantation», « Arbustes et arbres fruitiers », « Arbres».

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Les haies et espaces repérés au plan sont protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

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

Les haies seront constituées d'essences locales variées (*voir liste de référence annexée*) ; la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales variées.

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

Quel que soit la taille de l'unité foncière, la surface perméable devra être d'au moins 30 %.

Dans l'espace mentionné espace ouvert à protéger, aucune plantation complémentaire ne devra condamner cet esprit d'espace ouvert ainsi que l'ensemble des perspectives visuelles.

Pour les terrains situés à des croisements de voies automobiles, les plantations ne feront pas obstacle à la visibilité.

Les projets devront participer à la qualité de l'environnement végétal.

Les cours de ferme autour desquelles s'organisent des bâtiments traditionnels doivent être préservées en espace libre et en lieu de vie partagé. Le changement de destination des bâtiments périphériques ne doit pas y porter atteinte. L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée dès lors que ses pièces ne présentent ni ne justifient le respect du caractère initial d'espace libre et partagé.

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

Cet article n'est pas réglementé

GLOSSAIRE

Acrotère : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Alignement des voies : Limite du domaine public au droit des propriétés riveraines ou en limite de l'emprise de la voie privée

Annexe : Construction dépendante d'une construction (ou d'un ensemble de constructions) plus importante, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale. Exemples : garage, piscine, orangerie, abri de jardin.

Appentis : Bâtiment annexe à couverture monopente appuyé contre un mur ou un autre bâtiment.

Faitage : Ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture

Hauteur des constructions : La hauteur de la construction est égale à la hauteur maximale comptée depuis le terrain naturel avant travaux. Au-dessus de la limite fixée, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction ou de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, ponctuation architecturales, etc. La hauteur est mesurée au droit du faitage et au droit des façades sous égout.

La marge de recul : La marge de recul est l'espace dans lequel les constructions nouvelles ne peuvent être implantées pour des raisons de nuisances ou de visibilité.

Unité d'hébergement touristique : logement, chambre ou emplacement loué à des clientèles à usage non permanent. Une chambre (d'hôtes) représente une unité d'hébergement touristique. Un gîte représente une unité d'hébergement touristique.

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

ANNEXES DU REGLEMENT

Patrimoine bâti

Tous les travaux réalisés sur les constructions doivent être conçus dans le respect des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernées du règlement et dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques, qui ont conduit à leur identification,
- De leur ordonnancement et de leur volumétrie,
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé, dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

Le projet doit sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres

irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (pigeonnier, logements, étables, écuries, puits, hangar, fontaines, etc.).

Les éléments de clôture existants (portail, murs, murets, grilles, etc.) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèle pour les clôtures nouvelles.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits ou doivent être implantés à l'intérieur des constructions.

En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la re-division des baies de proportion d'origine est interdite.

La création de nouveaux percements doit respecter le principe général de composition des façades et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine, lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales.

Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

La perception de l'édifice remarquable visible depuis le domaine public doit être maintenue.

Patrimoine naturel

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une procédure adaptée de même nature.

Les haies ou boisements repérés au plan sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Elles seront conservées ou reconstituées en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité de la circulation justifiera leur arasement.

Sur ces éléments seuls sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

L'adaptation des essences au sol et au paysage

La répartition des essences dans les différents « pays » du département du Calvados obéit à des critères multiples (nature des sols, pluviométrie, embruns sur le littoral, etc.). Pour garantir, là aussi, la pérennité de la haie et sa bonne intégration paysagère, le tableau suivant permet de sélectionner les essences les mieux adaptées au territoire et aux caractéristiques principales des sols concernés.

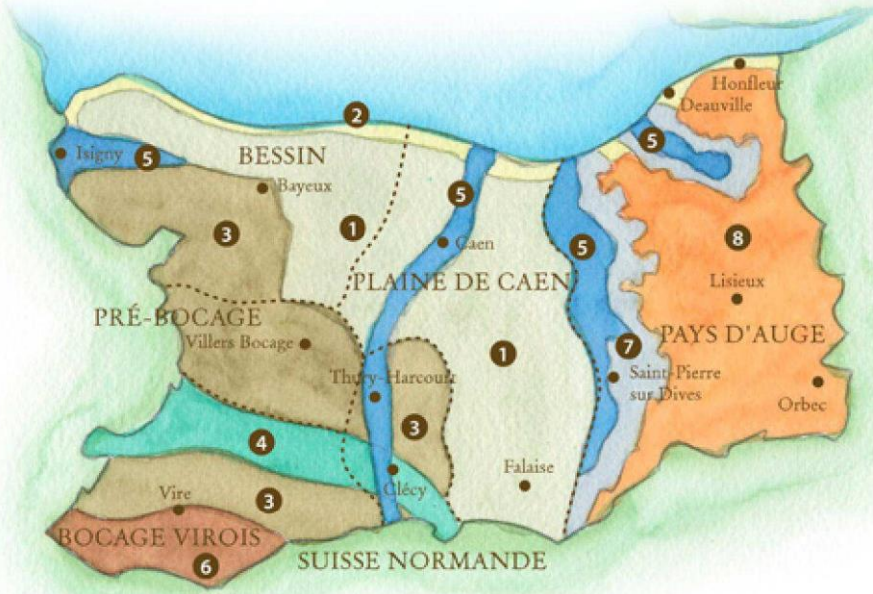


STRATES	ESPÈCES	SOLS		HUMIDITÉ		PROFONDEUR		TERRITOIRES ADAPTES								
		ARGILEUX	SABLEUX	FRAIS	SEC	PROFOND	SUPERFICIEL	1	2	3	4	5	6	7	8	
Haut-jet - Strate 1	Alisier torminal	-	♥	♥	-	-	♥	1	2	3						
	Alisier blanc	-	♥	✘	♥	-	♥	1	2	3						
	Châtaignier	✘	-	♥	-	♥	-			3	4		6		8	
	Chêne pédonculé	♥	-	♥	-	♥	✘	1		3	4		6	7	8	
	Chêne rouvre	✘	♥	-	♥	♥	-	1		3	4		6	7	8	
	Érable sycomore	✘	-	♥	-	♥	-		2	3	4		6	7	8	
	Frêne commun	-	-	♥	✘	♥	✘	1	2	3	4	5	6	7	8	
	Hêtre vert	✘	-	-	♥	-	♥	1		3	4		6	7	8	
	Merisier	✘	♥	♥	-	♥	✘	1		3	4		6	7	8	
	Noyer commun	✘	♥	♥	-	♥	-	1					7			
	Noyer noir	✘	♥	♥	✘	♥	✘	1						7		
	Peuplier noir *	-	✘	♥	-	♥	✘									
	Peuplier tremble *	-	✘	♥	-	♥	✘					5				
	Sorbier des oiseleurs	✘	♥	♥	✘	-	♥	1	2	3			6			
	Sorbier domestique	✘	♥	♥	✘	-	♥	1	2	3			6			
Tilleul à petites feuilles	-	♥	♥	✘	♥	-	1						7	8		
Cépée - Strate 2	Aulne glutineux	♥	-	♥	✘	♥	-		2			5				
	Bouleau verruqueux	-	♥	♥	♥	♥	♥			3		5	6		8	
	Cerisier de Sainte- Lucie	-	♥	-	♥	♥	-	1								
	Charme commun	-	-	✘	♥	-	-	1		3	4	5	6	7	8	
	Châtaignier	✘	✘	♥	-	♥	-			3	4		6		8	
	Érable champêtre	♥	-	♥	-	♥	-	1						7		
	If commun	✘	♥	-	♥	-	♥	1						7		
	Poirier franc	♥	✘	♥	-	♥	-							7	8	
	Pommier sauvage	-	-	♥	-	♥	-							7	8	
	Prunier myrobolan	✘	♥	♥	-	♥	-	1	2					7	8	
	Saule blanc	♥	-	♥	✘	♥	-					5				
	Saule cendré	-	♥	♥	-	♥	-					5				
Saule marsault	-	♥	♥	♥	♥	-		2			5		7	8		

* Zone de marais uniquement

♥ : l'essence appréciée ✘ : l'essence refuse - : l'essence supporte

RÉPARTITION DES ESSENCES



(Cartographie: source BRGM, DDE)

STRATES	ESPÈCES	SOLS		HUMIDITÉ		PROFONDEUR		TERRITOIRES ADAPTES								
		ARGILEUX	SABLEUX	FRAIS	SEC	PROFOND	SUPERFICIEL	1	2	3	4	5	6	7	8	
Bourrage - Strate 3	Ajonc d'Europe	✗	-	-	-	♥	✗		2	3	4			6	7	8
	Amélanquier commun	✗	♥	-	♥	-	♥	1								
	Argousier	-	♥	✗	-	-	♥		2							
	Bourdaine	♥	-	♥	♥	-	♥			3				6		
	Buis à feuilles longues	✗	♥	✗	♥	-	♥	1								
	Charme commun	-	-	✗	♥	-	-	1		3	4	5	6	7	8	
	Cornouiller sanguin **	♥	-	♥	-	♥	-	1				5				
	Cornouiller mâle	✗	♥	-	♥	♥	♥	1								
	Coudrier	-	♥	♥	✗	♥	♥	1		3	4	5	6	7	8	
	Églantier	-	♥	-	♥	♥	♥	1								
	Fusain d'Europe	♥	-	♥	-	♥	-	1		3	4		6			
	Genêt à balais	-	♥	✗	♥	♥	♥	1		3	4					8
	Houx vert	✗	♥	-	♥	-	♥	1		3	4			7	8	
	Lilas vulgaire **	✗	♥	-	-	-	♥	1								
	Nerprun purgatif	-	♥	-	♥	-	♥	1								
	Prunellier	♥	♥	♥	♥	♥	♥	1	2					7	8	
	Tamaris	♥	♥	-	♥	♥	-		2							
	Troène vulgaire	-	♥	♥	♥	♥	♥	1	2	3	4			7	8	
Viorne lantane	-	♥	♥	-	♥	♥	1						7			
Viorne obier	♥	♥	♥	✗	♥	✗							6	7		

** Hors essences ornementales

♥ : l'essence appréciée ✗ : l'essence refuse - : l'essence supporte



Tilleul



Châtaignier

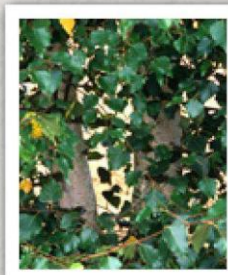


Érable sycomore



Noyer

Les espèces invasives



Bouleau verruqueux



Robinier faux acacia



Cytise aubour



Viorne lantane



Troène vulgaire



Prunellier



Cornouiller sanguin

Les arbres de haut-jet



Chêne pédonculé



Hêtre vert



Frêne commun



Merisier

Les arbres en cépée



Charme commun



Érable champêtre

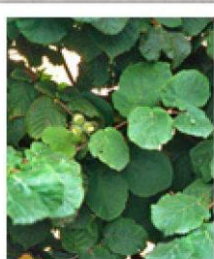


Aulne glutineux



Saule blanc

Les essences buissonnantes



Coudrier



Fusain d'Europe



Houx vert



Viorne obier



Charme commun.



*Châtaignier,
arbre de haut-jet.*

*Viorne orbier,
buissonnant.*



Conception, réalisation et illustrations : Doh, Studio Graphique - Coeur - Mars 2010 - Direction de l'environnement et de la biodiversité - Service communication, Photos : Conseil général de Calvados.

Conseil Général

Calvados

**D.G.A.
Développement
et Environnement**

Direction de l'environnement et de la biodiversité
Tél. : 02 31 57 15 68 - www.calvados.fr