

Commune de CHEUX

DÉPARTEMENT DU CALVADOS
VILLE DE CHEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

**MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
APPROBATION
A – NOTICE DE PRÉSENTATION**

Vu pour être annexé à la délibération en date du 10 mai 2016.

**Le Maire
Michel LAFONT**

Modification n°1	approuvée le 01.09.2011
Modification Simplifiée n°1	approuvée le 24.05.2011
PLU initial	approuvé le 04.02.2008

AménaGéo
102 Ter, Avenue Henry Chéron
14000 CAEN
02.31.65.02.20
amenageo@amenageo.fr

**AMÉNAGÉO**
VOTRE AVENIR EST NOTRE PRÉSENT

Table des matières

Introduction.....	2
Les 5 objectifs de la procédure.....	6
Objectif n°1 : Organiser la poursuite du développement résidentiel.....	7
Objectif n°2 : Améliorer les conditions de circulation et de cheminement.....	13
Objectif 3 : Prendre en compte les nouvelles dispositions supracommunales.....	15
Objectif n°4 : Permettre et préciser les conditions d'évolution du bâti en zone A et N.....	17
Objectif n°5 : Faciliter la lecture et l'application du document.....	19
La traduction réglementaire des objectifs.....	20
Tableau des surfaces des zones.....	75
Annexes.....	76

Contexte normatif

Article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, la Commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Historique du dossier

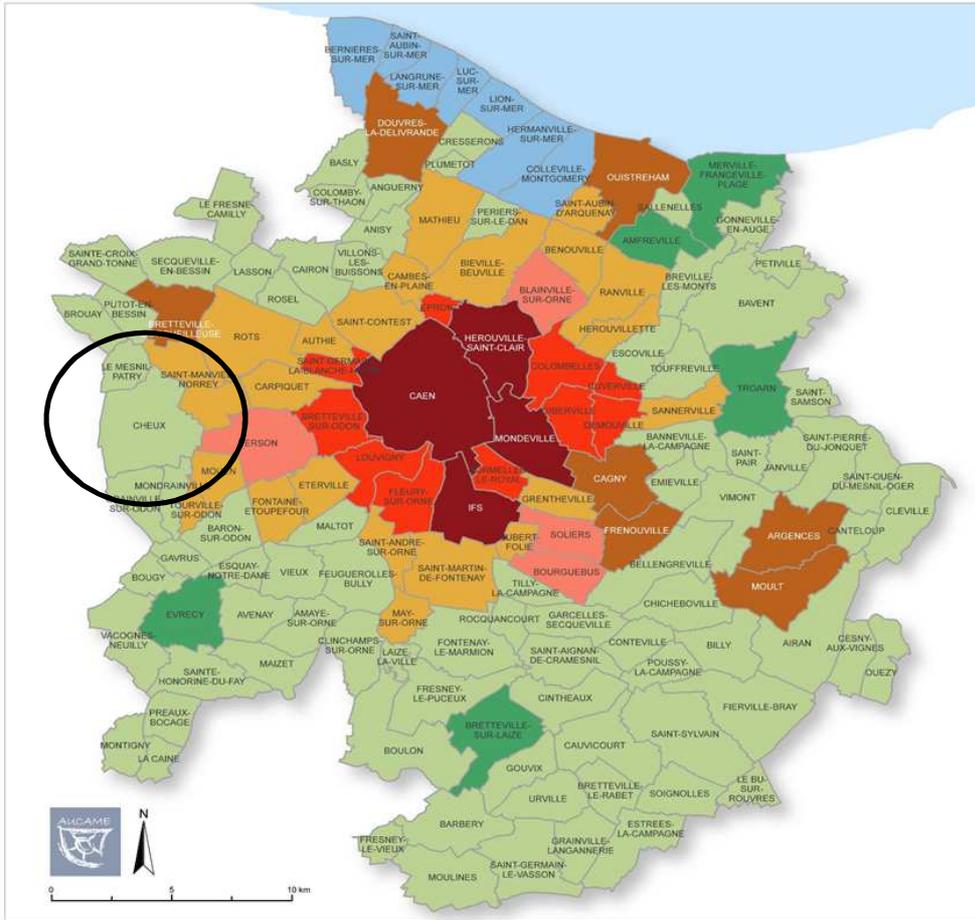
La commune de Cheux a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du **4 février 2008**.

Le document a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le **24 Mai 2011** visant à réduire les surfaces minimales et les reculs des constructions sur les limites nouvelles.

Le **1^{er} septembre 2011**, le Conseil Municipal a approuvé une Modification du PLU ayant pour objectifs de prendre en compte une décision de justice, de permettre la création d'un nouveau siège d'exploitation agricole, d'adapter diverses règles relatives notamment aux stationnements et aux abris de jardin, et, de préciser une orientation d'aménagement relative au secteur **1AU**.

Le **30 avril 2015**, par délibération, le Conseil Municipal a institué le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones **U** et **AU** de la Commune.

La présente évolution du document d'urbanisme correspond à la **2^{ème} Modification du PLU**. Elle a été prescrite par une délibération motivée du Conseil Municipal en date du **8 octobre 2015**.



Le territoire du SCoT Caen Métropole : www.aucame.fr

	Centre urbain métropolitain		Pôle principal
	Couronne urbaine		Pôle relais
	Pôle de proximité d'agglomération		Espace rural ou périurbain
	Couronne périurbaine proche		Communes côtières

« Concernant les Communes de l'espace rural ou périurbain pour une durée de 20 ans à compter de la date d'approbation du SCoT, l'espace total qui pourra être ouvert à l'urbanisation par les documents d'urbanisme est déterminé par la formule de calcul suivante :

Nombre de logements (au 1^{er} janvier de l'approbation du SCoT) X 0,025 = potentiel urbanisable en hectares en application du projet de développement de la commune et à répartir en zones d'urbanisation future à plus ou moins long terme.

[...] *Les documents d'urbanisme devront prévoir que, pour les opérations situées dans les zones d'urbanisation future et portant sur un terrain dont la superficie est supérieure à 1 hectare : La densité minimale moyenne nette ne devra pas être inférieure à 12 logements par hectare.* » : Extrait du DOG du SCoT Caen Métropole.

En 2011, la grille d'analyse des documents d'urbanisme – *document de travail de Caen Métropole* – présente un nombre de logement en 2011 établi à 489.

Dès lors que le potentiel de densification apparaîtrait mobilisé, l'extension urbaine justifiée pourrait correspondre à un maximum de $0,025 \times 489 = 12,2$ ha.

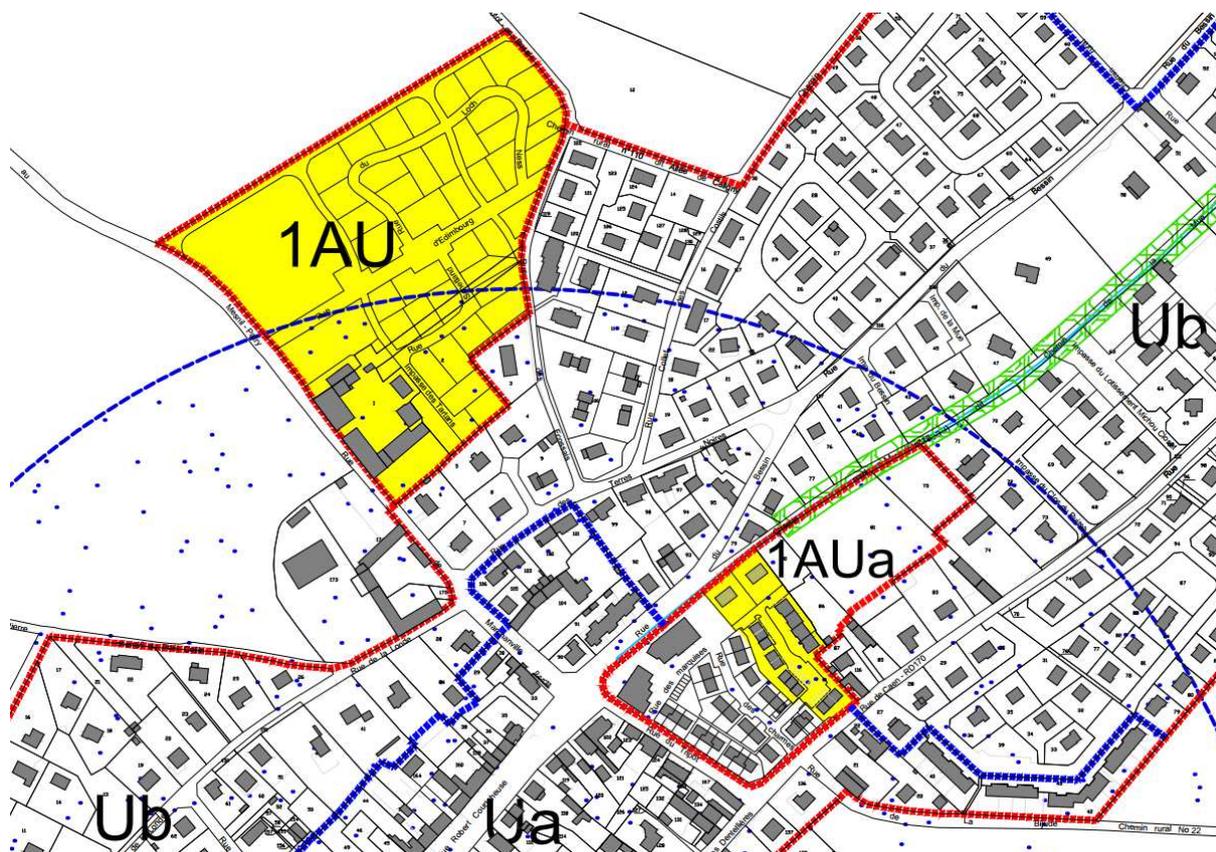
Les fiches détaillées du SCoT précisent :

« L'enveloppe spatiale définie par le calcul correspond donc au potentiel d'ouverture à l'urbanisation sur 20 ans des zones à urbaniser à dominante d'habitat. Ce potentiel comprend donc les zones NA et AU existantes du POS ou du PLU ne faisant pas l'objet d'une autorisation d'aménager au 14 février 2012 (date à laquelle le SCoT est devenu exécutoire), ainsi que les nouvelles zones 1AU et 2AU qui seraient inscrites à l'occasion d'une révision de PLU. »

Des 12,2 ha sont à déduire 4,6 ha correspondant aux surfaces des zones **1AU** (« Les Ecosais ») et **1AUa** (« Cœur de bourg II ») qui ont connu des permis délivrés après le 14 février 2012.

- Opération Les Ecosais : PA tacite, attesté le 19 mars 2012.
- Opération Cœur de bourg II : PC délivré le 4 novembre 2014.

Le potentiel maximum d'extension urbaine à vocation d'habitat demeurant correspond à 7,6 ha.



Extrait du règlement graphique en vigueur figurant en jaune les 4,6 ha à déduire des 12,2 ha

Fin 2014, un document de travail, réalisé par le SCoT, a été remis à la Commune. Il présentait les éléments du PLU à adapter pour mettre en compatibilité le PLU.

Les 5 objectifs de la procédure

La Modification n°2 du PLU de CHEUX couvre 5 objectifs :

- **Objectif n°1 : Organiser la poursuite du développement résidentiel,**
- **Objectif n°2 : Améliorer les conditions de circulation et de cheminement,**
- **Objectif n°3 : Prendre en compte les nouvelles dispositions supracommunales,**
- **Objectif n°4 : Permettre et préciser les conditions d'évolution du bâti en zone A et N,**
- **Objectif n°5 : Faciliter la lecture et l'application du document.**



Cheux, opération « Cœur de Bourg I »

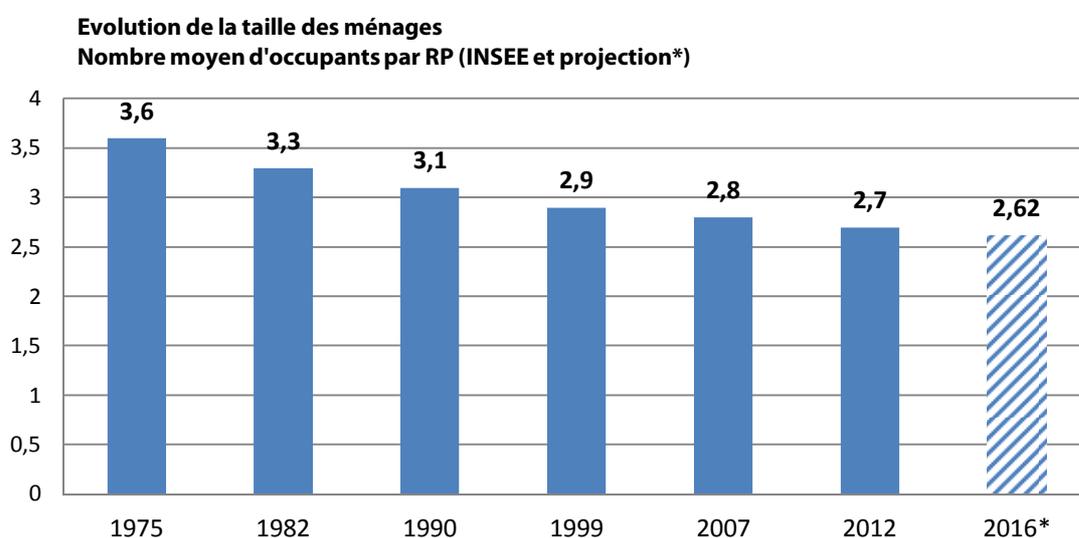
Objectif n°1 : Organiser la poursuite du développement résidentiel

En 2012 (INSEE), la population était établie à 1277 habitants pour 495 logements.

Les informations connues par la Commune permettent d'actualiser ce chiffre. En effet, depuis, plusieurs opérations ont vu le jour. Les logements ont été édifiés et de nouveaux habitants ont emménagé

- Secteur **1AU** « Les Ecosais »,
- Secteur **1AUa** 1^{ère} partie, « Cœur de bourg I »,
- Secteur **1AUa** 2^{ème} partie, « Cœur de bourg II »,

En 2015, il apparaît que la Commune comptabilise de l'ordre de 90 logements complémentaires. De plus, en 2016/2017, les dernières phases de l'opération des « Ecosais » intégreront, en complément, 2 macro-lots (10 logements et 30 lits) et le projet de requalification de l'ancienne ferme (de l'ordre de 25 logements).



Dans le même temps, le desserrement de la population et son vieillissement ont continué et il est probable que le nombre moyen d'occupants par résidence principale a diminué (la projection intègre une tendance linéaire)

En 2016, la population communale est ainsi estimée à 1590 habitants.

Le Projet d'Aménagement et Développement Durable affiche un objectif de 1600 habitants à échéance d'une dizaine d'années après 2008 (soit 2017/2018).

L'objectif de la Commune est de permettre la poursuite de ce développement modéré, inscrit également dans le PLU initial, et de préparer l'étape suivante par :

- La mobilisation spécifique de la dernière dent creuse du cœur de bourg, « Cœur de bourg III »,
- L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU du Val Doré.

Ces deux secteurs offrent un potentiel d'environ 60 logements et permettront de maintenir le rythme de création de logements et de poursuivre la diversification de l'offre.

Le maintien du rythme de croissance modéré, pour la période à venir (au-delà de la 1^{ère} dizaine d'années), s'accompagne de l'objectif de maintien des effectifs scolaires.

L'école communale se situe, par ailleurs, à moins de 150 mètres du secteur de développement du Val Doré.

CHEUX est aussi une commune périurbaine qui propose de nombreux services et commerces de proximité / commodité qui lui confèrent une capacité d'accueil satisfaisante.

La mobilisation spécifique de « Cœur de bourg III » et l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU figurent dans le PLU initial. Ces deux secteurs ont vu leur développement garanti par les différents syndicats d'eau et d'assainissement lors de l'élaboration du PLU initial.

Il s'agit de poursuivre les objectifs affichés dans le PLU initial sur une nouvelle période. La Modification n°2 pourra être approuvée courant 2016 et, considérant la période pour établir un projet et son instruction, les deux secteurs (Val Doré et Cœur de bourg III) pourront être traduits opérationnellement à partir de 2018. Ils entameront, dès lors, une nouvelle étape du PLU (au-delà de la 1^{ère} dizaine d'années).

Afin de respecter les objectifs du PLU et ce calendrier, la Commune mène, aujourd'hui cette procédure.



Cheux, Quartier « Les Ecosais »

Le secteur « cœur de bourg III » est mobilisé par une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation définie par la présente procédure.

Elle poursuit la diversification de l'offre de logement en offrant une densité de l'ordre de 15 logements / ha et la forme urbaine d'un « quartier piéton ».

La porosité de ce quartier, avec les îlots urbains limitrophes, est spécifiquement recherchée.

Les terrains du secteur **Uap** en projet (actuellement **1AUa**) sont desservis par les réseaux. Ils correspondent à des fonds de jardins de particuliers. La poursuite du cœur de bourg dans ce secteur ne portera pas atteinte à l'activité agricole.

La protection des abords de la Mue sera assurée par des dispositions règlementaires et les orientations d'aménagement et de programmation.



Vue sur les fonds de jardins, situés dans le cœur de bourg, destinés à le conforter par un « quartier piéton »

Ce secteur pourra recevoir de l'ordre de 13 logements selon des modalités de diversification de l'offre définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Sa centralité et sa proximité avec les commerces et services justifient une prise en compte particulière dans le PLU.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur du Val Doré couvre 3 hectares environ, actuellement classés en secteur **2AU**.

La nouvelle orientation d'aménagement et de programmation prévoit de l'ordre de 40 logements. Cette offre complémentaire répond à l'objectif de poursuivre le développement modéré pour la nouvelle décennie qui s'amorce.

Situé à moins de 150 mètres de l'école, ce nouveau quartier proposera une densité moyenne d'environ 15 logements / hectare. A l'intérieur de l'opération, la densité sera variable. Les abords de la voie structurante créeront des ambiances de rue. La diversification du parc de logement communal se verra confortée par ce projet.

La poursuite de la diversification de l'offre de logement a pour objectif, à moyen ou long terme, de permettre un renouvellement de la population sans extension urbaine.

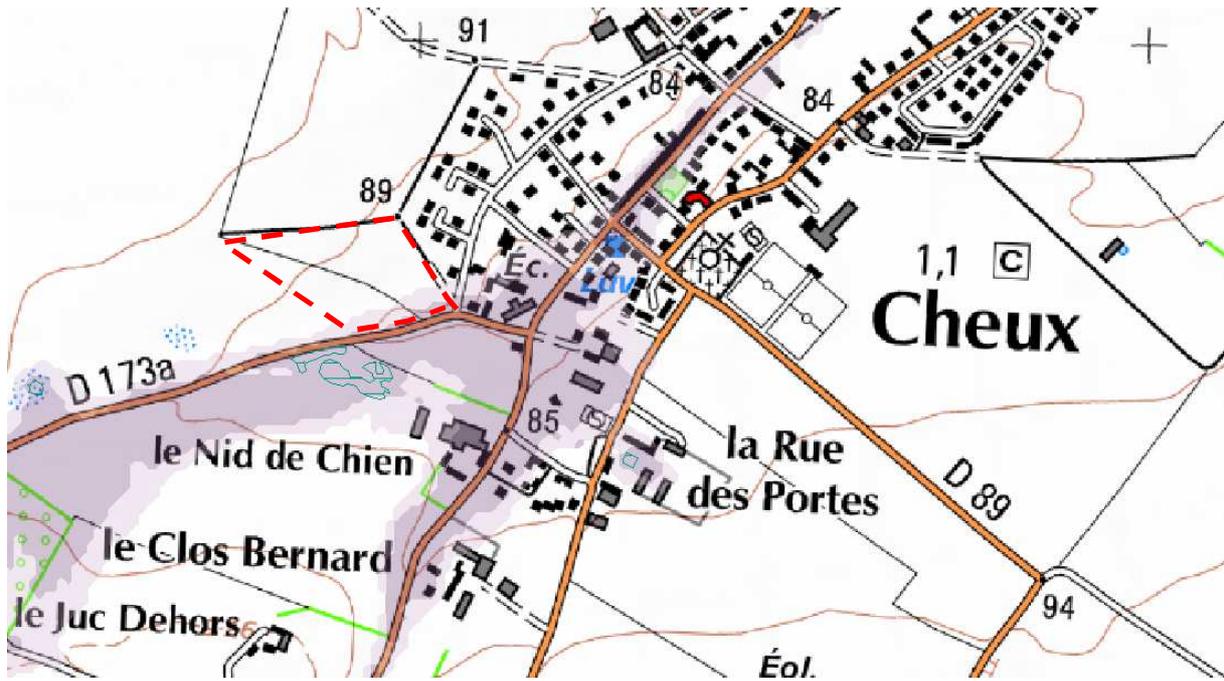
La nouvelle orientation d'aménagement et de programmation qui accompagne l'ouverture à l'urbanisation intègre les principes du PADD, notamment celui d'une nouvelle voie structurant parallèle à la rue de la Londe.



Secteur du Val Doré, vue vers l'Est

Le secteur du Val Doré est aujourd'hui séparé en deux parties : 1,7 ha en herbe en partie haute, et 1,3 ha de labours, en partie basse.

La partie en herbe est un ancien verger haut de tige, dont les arbres ont été arrachés. Elle n'est pas occupée par de l'activité agricole. Elle est propriété d'un habitant de LINGERES (10 km) dont l'usage du site est très limité. Il n'a pas d'animaux et l'herbe y est broyée chaque année. Des accords fonciers sont engagés.



Prédisposition aux zones humides, cartographie DREAL, Carmen



Limite sud du secteur du Val Doré

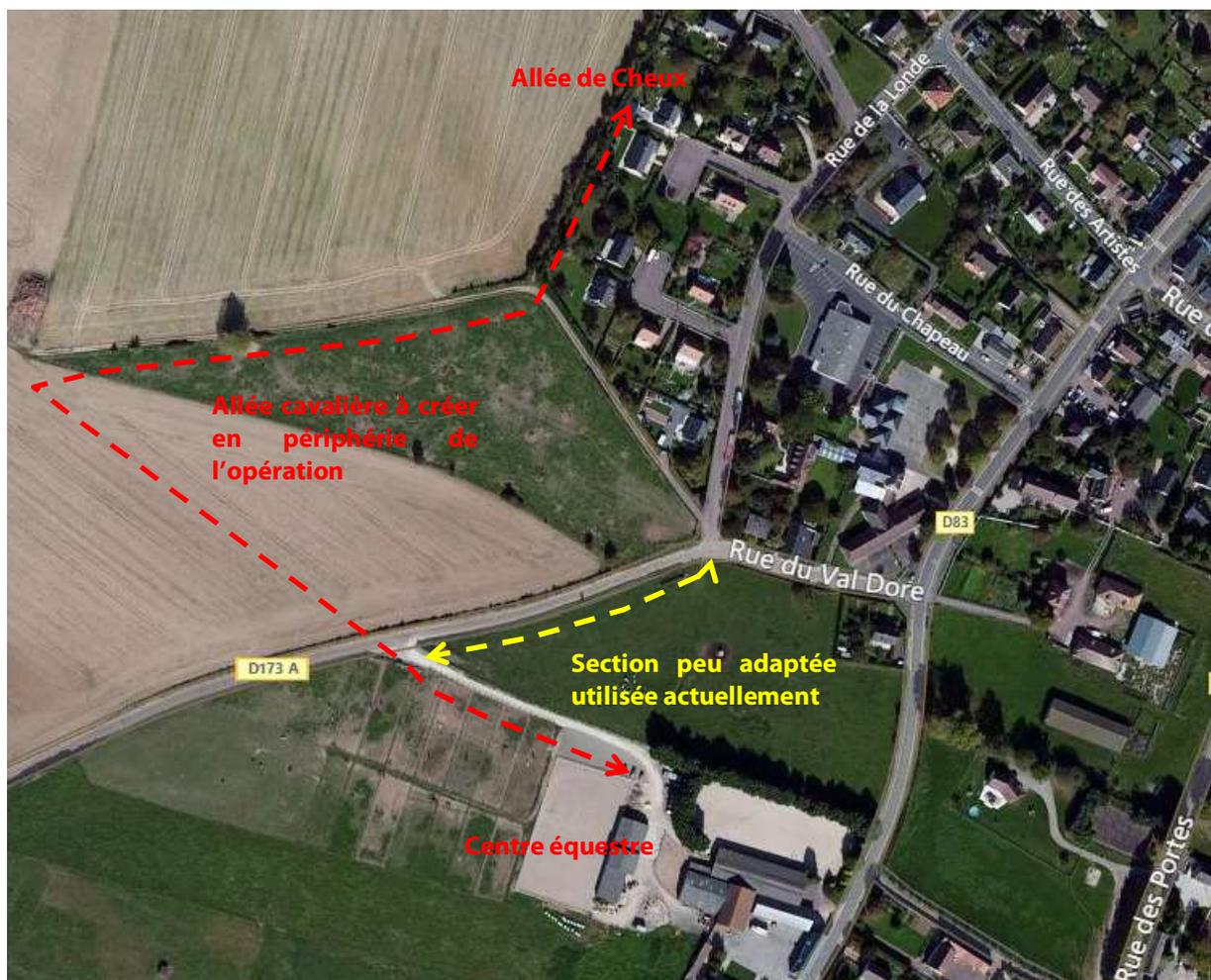
La partie basse est propriété de l'ancienne ferme Glinel, à CHEUX. L'exploitant est, aujourd'hui, à la retraite et souhaite s'en séparer. Des accords fonciers sont engagés.

Considérant l'usage du site, sa superficie réduite et son classement dans le PLU en vigueur, l'incidence du projet sur l'activité agricole est limitée.

L'incidence sur le milieu naturel est elle aussi limitée. Une prédisposition faible de zone humide se situe à la marge de la partie basse (labour). La prédisposition couvre davantage le Sud de la RD 173 A qui forme une limite physique avec le secteur de développement (confortée par la topographie et le mode d'occupation du sol).

Les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation du secteur intègrent un traitement des marges du secteur : haie sur talus, allée cavalière et aménagement hydraulique paysager. Ce traitement, lié à l'opération, pourra reconstituer une variété d'habitat et enrichir l'intérêt naturel sur les franges du site.

L'opération facilitera les déplacements des usagers du centre équestre. Son parcours périphérique (allée cavalière) permettra aux cavaliers de rejoindre l'allée de Cheux (CR109) sans avoir à fréquenter les abords de la RD 173A. L'activité du centre équestre bénéficiera de l'ouverture à l'urbanisation. Le centre équestre génère des réciprocitys (50 mètres des tiers notamment) liées au règlement sanitaire départemental qui n'affectent pas le périmètre de la zone à urbaniser qui se situe à plus de 110 mètres des bâtiments d'élevage et de leurs annexes.



Vue satellite : Bing.fr

Les secteurs Uap et le secteur du Val Doré sont desservis par les réseaux. La fibre optique est en cours de déploiement sur la commune. Elle desservira ces deux secteurs à terme.

Objectif n°2 : Améliorer les conditions de circulation et de cheminement

Le PLU en vigueur compte deux emplacements réservés figurant sur le règlement graphique et présentés dans le rapport de présentation initial.

Extrait p.66 du rapport de présentation initial :

1. « Création d'un espace réservé, au carrefour de la RD9 et RD 83, au profit du Conseil général du Calvados afin de le sécuriser et d'y améliorer la visibilité.
2. Création d'un espace réservé pour créer une haie en continuité de l'aménagement prévu sur la commune de Verson. »

L'objectif est de compléter cette liste.

Emplacement réservé	Objet	Surface	Bénéficiaire
N°1	Amélioration de la sécurité routière	500 m ²	Conseil général du Calvados
N°2	Création d'une haie	1000 m ²	Commune de Cheux
N°3	Aménagement et sécurisation de la voie	960 m ²	Commune de Cheux
N°4	Aménagement d'une voie douce	530 m ²	Commune de Cheux
N°5	Aménagement et sécurisation de la voie	110 m ²	Commune de Cheux
N°6	Aménagement et sécurisation de la voie	15 m ²	Commune de Cheux
N°7	Installation d'un équipement public	100 m ²	Commune de Cheux
N°8	Aménagement et sécurisation de la voie	55 m ²	Commune de Cheux
N°9	Aménagement et sécurisation de la voie	210 m ²	Commune de Cheux
N°10	Aménagement et sécurisation de la voie	7 m ²	Commune de Cheux
N°11	Aménagement et sécurisation de la voie	20 m ²	Commune de Cheux
N°12	Aménagement et sécurisation de la voie	105 m ²	Commune de Cheux
N°13	Aménagement hydraulique	50 m ²	Commune de Cheux
N°14	Aménagement et sécurisation de la voie	50 m ²	Commune de Cheux

L'emplacement réservé n°13 (aménagement hydraulique) participera à la gestion des eaux de surface et d'éventuel ruissellement.

Les emplacements réservés pour aménagement et sécurisation de voirie doivent permettre l'aménagement de parcours non-automobiles sécurisés (fonctionnel ou de promenade). Ces parcours entrent, pour partie, dans les itinéraires définis par la Communauté de Communes ou le plan vélo du Conseil Départemental.

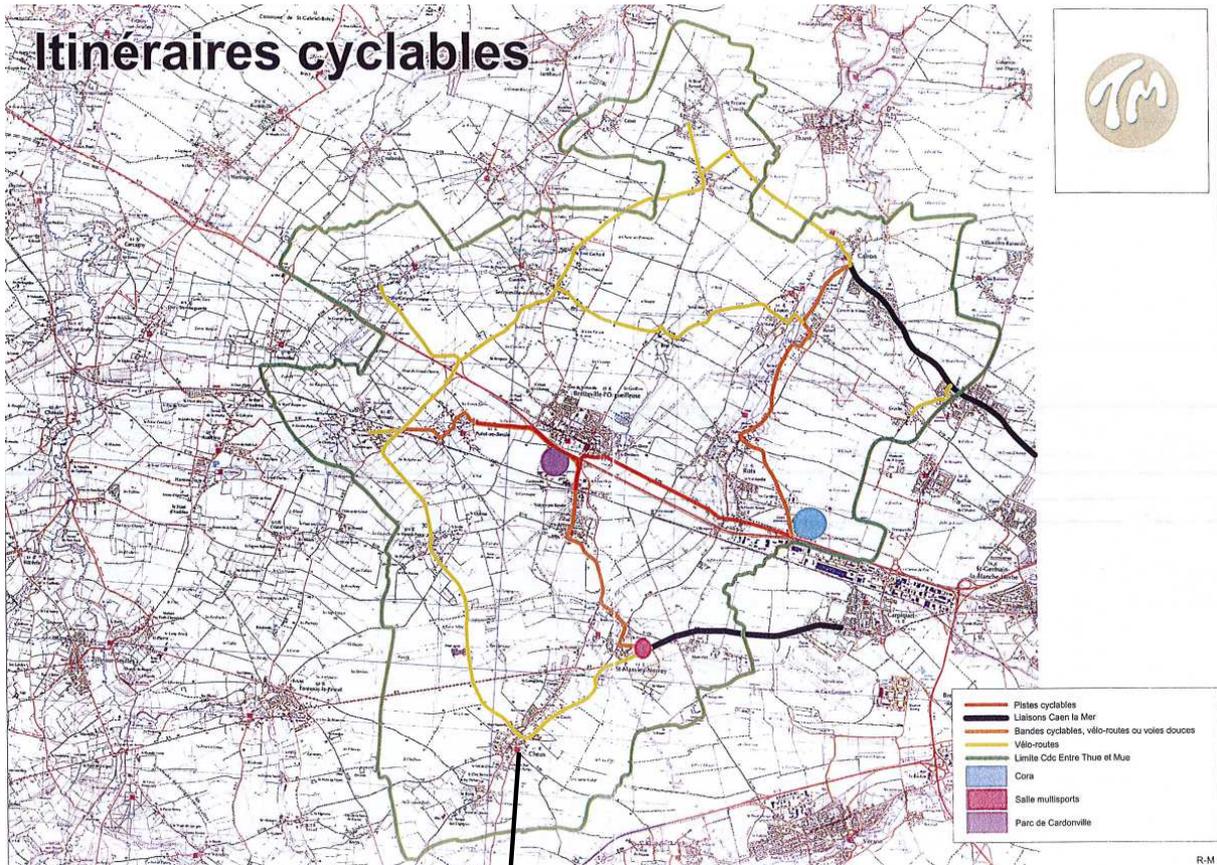
Les bandes, le long des voies, ont été tracées pour permettre une largeur de 8 mètres entre les alignements : soit la chaussée et deux trottoirs, ou, la chaussée, une sur-largeur véloroute et un trottoir, ou, la chaussée et un parcours non-automobile en site propre...

La qualification du chemin, lieudit Caligny, en emplacement réservé a pour objectif d'offrir un parcours de promenade complémentaire et de maintenir le site dans son état actuel.

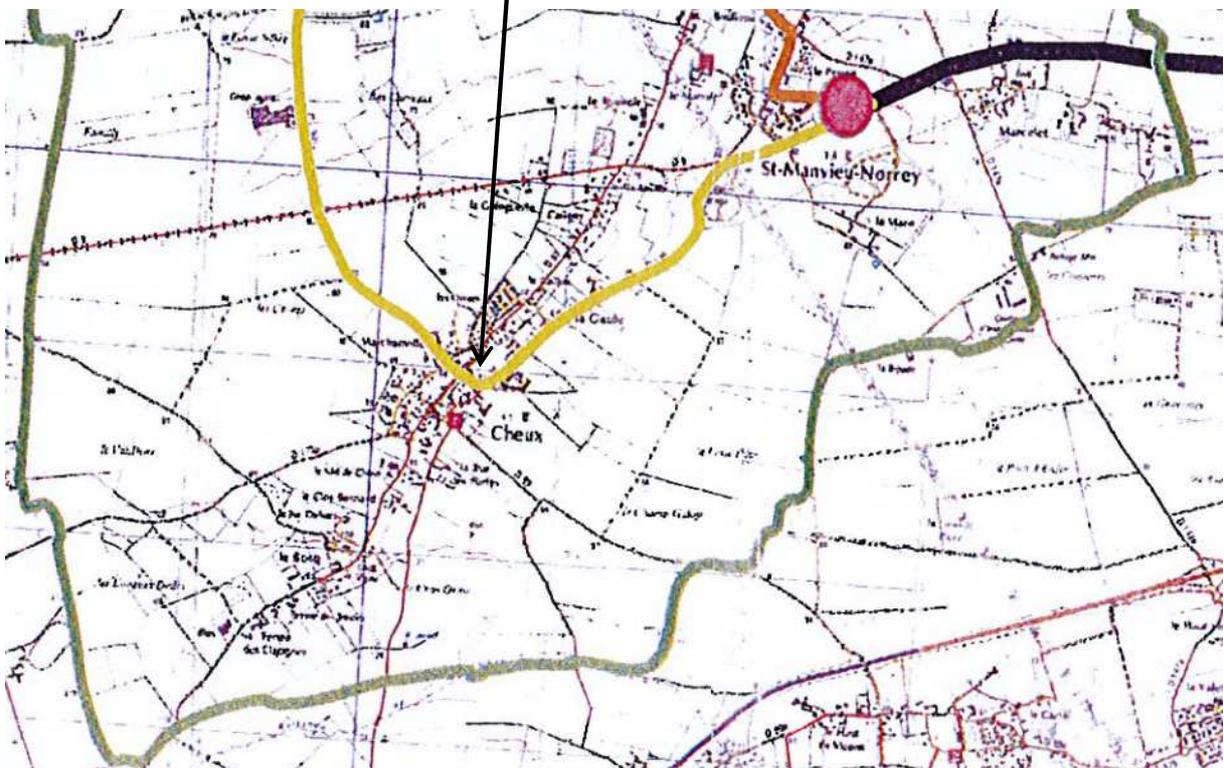
Ces dispositions permettront la promotion des activités touristiques et d'un cadre de vie apaisé sur la Commune.

La Commune a pour objectif de préserver et conforter le réseau de voies douces présent sur son territoire et d'aménager certaines voies ou carrefours.

Itinéraires cyclables



Cartographie de la Communauté de Communes Entre Thue et Mue



Extrait de la cartographie de la Communauté de Communes Entre Thue et Mue

Nota : Les emplacements réservés devront maintenir les accès aux parcelles exploitées.

Objectif 3 : Prendre en compte les nouvelles dispositions supracommunales

Dans le champ offert par la procédure de Modification, l'objectif est de prendre en compte les dernières dispositions supracommunales.

L'objectif est notamment d'intégrer le document de travail remis par le SCoT fin 2014. Ce document, joint en annexe, liste les parties du PLU de CHEUX à mettre en compatibilité.

L'adéquation de l'aménagement avec la ressource en eau et la préservation du milieu

Le périmètre de protection du captage d'eau potable du « Gros Orme » couvre une partie du Sud de la Commune. L'objectif est de compléter le règlement des zones **A** et **N** pour qu'il n'y ait pas d'urbanisation nouvelle à l'intérieur du périmètre (extension d'habitation et annexe).

La maîtrise du ruissellement

Suivant l'objectif de lutter contre le ruissellement de surface, la Commune envisage de compléter les orientations d'aménagement et de programmation du secteur du Val Doré et d'instituer un emplacement réservé complémentaire (emplacement réservé n°13).

La Commune a aussi pour objectif de classer, au titre de l'article L.123-1-5 (cu), un linéaire de 2,6 km de haies.

Préservation de la biodiversité

La Commune a pour objectif de préserver la biodiversité en interdisant toutes constructions nouvelles de part et d'autre des berges des cours d'eau. Dans des bandes de recul de 10 m, seules seront autorisés les infrastructures, les réseaux et équipements liés à l'alimentation en eau potable, aux traitements des eaux usées et pluviales et les aménagements légers récréatifs.

De plus, 5 arbres remarquables sont protégés au titre de la loi Paysage le long de la route de Caen et, comme indiqué, 2,6 km de haies remarquables.

Intégrer la Loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR)

La loi ALUR a supprimé l'application des dispositions régies par les articles **5** et **14** (superficie minimale des terrains et coefficient d'occupation des sols) du règlement écrit. La Commune a pour objectif d'intégrer cette suppression en ne réglementant plus ces articles.

Dispositions relatives à l'implantation des commerces de détail ou ensembles commerciaux

La Commune a pour objectif d'apporter des compléments aux dispositions des zones **U** et **AU** afin que les éventuelles implantations des commerces de détail ou ensembles commerciaux se fassent dans un souci d'économie d'espace et de bilan carbone plus favorable.

Dispositions relatives à l'implantation des activités logistiques

Le SCoT mentionne que les sites d'implantation préférentiels pour des activités logistiques sont limités à quelques secteurs. La Commune a pour objectif d'intégrer la limitation du développement de l'activité logistique en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de son secteur **AUe** à une modification du PLU qui devra préciser les activités autorisées.

Création d'une zone d'activités en dehors de tout contexte urbanisé

Un espace pour du développement économique de près de 8 ha (**AUe**) est présent au lieudit *La Grande Londe*, aux abords de la RD 9.

L'objectif est d'adapter le classement du secteur. En dehors du contexte urbanisé et de projet défini, la Commune souhaite conditionner son ouverture à l'urbanisation en étape ultérieure (**2AUe**) reconnue d'intérêt communautaire.

Promouvoir l'architecture contemporaine et les énergies renouvelables

Afin de promouvoir les énergies renouvelables, l'interdiction des éoliennes individuelles est supprimée. L'objectif est également de garantir la bonne cohabitation des usages et de conditionner leurs implantations.

L'objectif est aussi d'ajuster le règlement écrit pour établir une rédaction plus adaptée et moins prescriptive, notamment en terme d'interdiction de matériaux.

Risque d'inondation par remontée de nappe phréatique

L'objectif est de prendre en compte davantage ce risque et de conditionner la réalisation des caves et sous-sols, dans les secteurs prédisposés, à des cuvelages spécifiques.

Développement des modes de transport doux

Afin de développer les modes de transport doux, les dispositions règlementaires et les orientations d'aménagement et de programmation sont complétées : aire de stationnement pour les vélos, « quartier piéton ».

Ces compléments ou ajustements assurent la mise en compatibilité du document. L'objectif de la Commune est de mettre à jour le PLU initial, approuvé en 2008, à la lecture du SCoT Caen Métropole et de la Loi ALUR.

Objectif n°4 : Permettre et préciser les conditions d'évolution du bâti en zone A et N

Initialement, le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 4 février 2008, permettait une évolution du bâti en zone **A** et **N**. L'extension pour les constructions d'habitation, la réalisation d'annexe à l'habitation et la transformation d'ancien bâtiment agricole en habitation étaient autorisées sous conditions.

La loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), du 24 mars 2014, a condamné ces possibilités.

Les Lois Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, du 13 octobre 2014, et, Croissance, Activité et Egalité des Chances Economiques, du 6 août 2015, ont réintroduit, sous des conditions complémentaires (édiction de règles de hauteur, d'implantation, de densité ou identification spécifique sur le plan), ces possibilités.

Pour la Commune, les possibilités d'extension et d'annexe d'habitation et de changement de destination des bâtiments de caractère, redonnées par les lois LAAAF et Macron, apparaissent comme une contextualisation appropriée.

La Commune indique également que les possibilités redonnées prennent en compte l'organisation typique de l'habitat diffus dans certain hameau de la Commune. Elles permettent l'évolution du lieu de vie des habitants et son adaptation à ses différentes étapes.

Suivant ces motifs, la Commune a pour objectif de compléter les dispositions réglementaires dans les zones **A** et **N** pour apporter les conditions permettant les évolutions.

Le retour à ces possibilités entre dans l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable : « *Au-delà du bourg trois espaces disposent de quelques capacités d'accueil limitées (de l'ordre de 5 à 10 logements au total) en complément du bâti existant.* » : extrait du PADD.

Le retour de ces possibilités d'évolution ne porte pas atteinte aux mesures de protection de la zone Naturelle. Il s'agit simplement de l'évolution d'un existant qui fait partie de sa singularité.

Les extensions et les constructions d'annexe accompagnent des terrains où sont déjà présentes des habitations et où il n'y a pas d'impact complémentaire sur le milieu, considérant notamment les conditions liées aux possibles évolutions. Les extensions et les annexes ne seront pas autorisées dans le périmètre de captage d'eau potable du *Gros Orme*.

Le retour de la possibilité de transformer des anciens bâtiments agricoles intervient sur des terrains où l'impact de l'activité humaine (ancien bâtiment d'élevage, ancien pressoir...) a déjà lieu et où il n'y a pas d'impact complémentaire sur le milieu. Les bâtiments existent déjà.

Spécifiquement,

Abri pour animaux :

- Hors activités agricoles principales, il apparaît adapté pour un territoire rural de permettre l'équivalent d'un maximum de 2 boxes à chevaux joints ou d'une boxe et du stockage l'accompagnant (50 m² environ). La hauteur limitée à 4 mètres accompagne cette possibilité d'abri pour des activités agricoles secondaires.
- Considérant, le contexte foncier et d'éventuelles distances liées au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) notamment, la zone d'implantation est limitée à 4 mètres des limites de propriété (sans atteinte également au RSD vis-à-vis des fonds voisins).

Annexe d'habitation :

Les annexes d'habitation pourront atteindre jusqu'à 7,50 mètres au faitage pour autoriser les pentes de toit typiques de l'architecture locale (45° régulièrement). Elles seront implantées à moins de 40 mètres de l'habitation principale, soit une distance qui permet d'intégrer les contraintes liées à la présence de bâtiments existants dans le périmètre. Les emprises au sol définies, inférieures ou égales à 20%, garantissent le respect du caractère des zones **A** ou **N**.

Extension d'habitation :

Les extensions des habitations sont limitées en volume et en proportion afin de garantir le respect du caractère des zones **A** ou **N**.

Les proportions retenues permettent de réaliser l'équivalent d'une véranda et d'une pièce complémentaire avec son couloir de desserte. Pour les habitations plus petites, l'équivalent est porté à deux pièces avec leur couloir de desserte.

Exemple n°1 :

*Habitation de 120 m² de surface plancher : 120 x 1,3 = 156 Δ = 36 m²
36 m² équivaut à une véranda de 20 m² et à 1 chambre avec un couloir de desserte.*

Exemple n°2 :

*Habitation de 80 m² de surface plancher : 80 x 1,6 = 128 Δ = 48 m²
48 m² équivaut à une véranda de 20 m² et à 2 chambres avec un couloir de desserte.*

Le gabarit de l'extension doit s'inscrire dans celui de l'habitation existante.

Objectif n°5 : Faciliter la lecture et l'application du document

L'objectif est de faciliter la lecture du document et son application. A cette fin,

Sur le règlement écrit

Des dispositions réglementaires apparaissant à plusieurs reprises, en « doublon », seront supprimées.

Les dispositions ne concernant pas les zones sont supprimées des articles pour alléger la lecture.

La mise en forme du texte est retravaillée pour faciliter sa lecture.

La portée du caractère des zones est précisée. Il est complété de l'indice « **p** », en zone **U**, visant à renvoyer explicitement aux orientations d'aménagement et de programmation.

Sur le règlement graphique

La référence des articles de loi accompagnera la légende.

Corriger une erreur matérielle

Un secteur **Ns** est mentionné dans le caractère de la zone naturelle et forestière. Ce secteur n'est ni traduit sur le règlement graphique, ni dans le règlement écrit. La Commune a pour objectif de supprimer cette mention qui correspond à une erreur matérielle de rédaction.

Corriger une erreur matérielle

Le périmètre de protection de monument historique est corrigé et recentré sur l'église. Un décalage inopportun avait été matérialisé sur le règlement graphique.

Corriger une erreur d'appréciation

Le secteur **1AUa**, dans le centre bourg, est desservi par les réseaux et dans le tissu urbain. Il apparaît qu'un classement en zone urbaine est plus adapté.

De plus, la densification du cœur de bourg, réalisée dans partie du secteur **1AUa**, a été amorcée et peut être requalifiée, pour ce motif également, en secteur **Ua**.

Le secteur **Uap**, envisagé par cette procédure, correspond à une densification du tissu urbain et non pas à une extension de la Commune.

La traduction réglementaire des objectifs

La traduction réglementaire des 5 objectifs de la Modification n°2 du PLU adapte 3 pièces du PLU : règlement écrit, règlement graphique et orientations d'aménagement et de programmation.

Sur le règlement écrit

Pour intégrer les 5 objectifs affichés le règlement écrit est modifiés ainsi qu'il suit :

Règlement en vigueur	Règlement en projet
<p>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE 3 : Division du territoire communal en zones</p> <p>Le territoire communal couvert par le PLU est divisé en :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zones Urbaine : elle est repérée par un sigle commençant par la lettre U. affectée à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel. Elle comprend un secteur Ua qui correspond au site particulier que constitue « La Grande Ferme ». • Zones A Urbaniser : elle est repérée par un sigle constitué des lettres AU. Elle comprend une zone à vocation d'habitat 1AUa et 1AU (urbanisable immédiatement sous certaines conditions) et 2AU (urbanisable à l'issue d'une modification du PLU). • Zone Agricole : elle est repérée par la lettre A. • Zones Naturelles et forestières : elles sont repérées par un sigle commençant par la lettre N. Elles comprennent un secteur Nh dans lesquelles peuvent être envisagées en nombre limité quelques habitations nouvelles et un secteur Ne constituant un espace limité à vocation d'activités. <p>Les documents graphiques indiquent par ailleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. - Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles R.130.1 à R.130.15 du Code de l'Urbanisme. <p>[...]</p>	<p>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE 3 : Division du territoire communal en zones</p> <p>Le territoire communal couvert par le PLU est divisé en :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zones Urbaine : elle est repérée par un sigle commençant par la lettre U. affectée à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel. Elle comprend un secteur Ua qui correspond au site particulier que constitue «La Grande Ferme» le cœur de bourg et un secteur Uap qui est accompagné d'un projet spécifique. • Zones A Urbaniser : elle est repérée par un sigle constitué des lettres AU. Elle comprend une zone à vocation d'habitat 1AUa et 1AU (urbanisable immédiatement sous certaines conditions) et 2AUe (urbanisable à l'issue d'une modification du PLU) à vocation économique. • Zone Agricole : elle est repérée par la lettre A. • Zones Naturelles et forestières : elles sont repérées par un sigle commençant par la lettre N. Elles comprennent un secteur Nh dans lesquelles peuvent être envisagées en nombre limité quelques habitations nouvelles et un secteur Ne constituant un espace limité à vocation d'activités. <p>Les documents graphiques indiquent par ailleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. - Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles R.130.1 à R.130.15 du Code de l'Urbanisme. <p>[...]</p>

<p>ZONE URBAINE « U »</p> <p>Caractère de la zone</p> <p>Sont classées en zone urbaine des terrains urbanisés et desservis; ces zones ont vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités ou équipements, normalement liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante : commerces, services, équipements collectifs, etc...</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un secteur Ua correspondant au bâti relativement dense du centre bourg, - Un secteur Ub correspondant au secteur pavillonnaire plus récent, - Un secteur Us correspondant au terrain de sport actuel, <p>ARTICLE U.1: Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement. - Les entrepôts commerciaux qui ne sont pas liés à un commerce de vente de détail et les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non. - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes. - Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier). - Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux qui sont nécessaires à la réalisation des projets autorisés, aux équipements d'infrastructures ou à la réduction des risques d'inondations. 	<p>ZONE URBAINE « U »</p> <p>Caractère de la zone</p> <p>Le caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire. Il est présenté à titre informatif.</p> <p>Sont classées en zone urbaine des terrains urbanisés et desservis; ces zones ont vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités ou équipements, normalement liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante : commerces, services, équipements collectifs, etc...</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un secteur Ua correspondant au bâti relativement dense du centre bourg, - Un secteur Ub correspondant au secteur pavillonnaire plus récent, - Un secteur Us correspondant au terrain de sport actuel, - Un indice « p » pour lequel des orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent spécifiquement. <p>ARTICLE U.1: Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article U2. - Les entrepôts commerciaux qui ne sont pas liés à un commerce de vente de détail et les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non. - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes. - Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier). - Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux qui sont nécessaires à la réalisation des projets autorisés, aux équipements d'infrastructures ou à la réduction des risques d'inondations. - Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent si elles représentent un risque pour la santé, la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article
---	--

<p>ARTICLE U.2: Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les établissements à vocation artisanale, tertiaire ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs,...) incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone. - Les reconstructions à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations. - L'extension des établissements existants et la construction de leurs annexes sont autorisées dès lors qu'elles ne conduisent pas à une augmentation des nuisances, incompatible avec le voisinage résidentiel. - La réalisation de construction sur sous-sol est déconseillée. Elles seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent après évaluation des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, aux conditions d'écoulement des eaux pluviales ou à la proximité de la nappe phréatique. 	<p>R.111-21 (atteinte au paysage).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nouvelles à moins de 10 mètres des berges du cours d'eau. - Dans les secteurs de prédispositions aux remontées de nappe phréatique, 0 à -2,5 m, les caves et les sous-sols non-adaptés spécifiquement (cuvelage...) sont interdits. <p>ARTICLE U.2: Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les établissements à vocation artisanale, tertiaire ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs,...) incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone. - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, si elles sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine (garage, droguerie, boulangerie...). - Les reconstructions à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations. - L'extension des établissements existants et la construction de leurs annexes sont autorisées dès lors qu'elles ne conduisent pas à une augmentation des nuisances, incompatible avec le voisinage résidentiel. - La réalisation de construction sur sous-sol est déconseillée. Elles seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent après évaluation des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, aux conditions d'écoulement des eaux pluviales ou à la proximité de la nappe phréatique. - Toute intervention sur des éléments remarquables identifiés, au titre de l'art. L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires. - Dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, seules les occupations ou utilisation du sol les intégrant, ou celles de nature à ne pas les compromettre ou à les rendre plus onéreuses, sont autorisées. - En secteur indicé « p », les occupations et utilisation du sol ne pourront être réalisées que si et seulement si : <ul style="list-style-type: none"> - Le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et intègre les
--	---

<p>[...]</p> <p>ARTICLE U.4 : Desserte par les réseaux</p> <p>I- EAU POTABLE :</p> <p>Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.</p> <p>II- ASSAINISSEMENT :</p> <p>a) Eaux usées : En application du schéma directeur d'assainissement</p>	<p>Orientations d'Aménagement et de Programmation,</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement projeté ne compromet pas l'aménagement d'ensemble prévu par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, - L'opération n'est pas de nature à rendre l'urbanisation ou l'aménagement futur du reste du secteur plus onéreux. <ul style="list-style-type: none"> - Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la santé, 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), ne pourront s'implanter que si elle justifie d'une absence de trouble anormal du voisinage. Aucune ombre portée issue d'une installation de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne pourra s'étendre sur une habitation voisine, les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme illustreront le respect de cette disposition. - Les commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 10 000 m² de surface de plancher prévoiront leur construction sur au moins deux niveaux. Ils devront progressivement couvrir leur besoin en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025. - Les commerces de détail ou ensemble commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5000m² devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage et justifier d'une desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes. - Pour les implantations commerciales, l'aménagement et l'organisation du stationnement se feront dans un souci de limitation de la consommation de l'espace. - A moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau, seules sont autorisées les infrastructures, les réseaux et les aménagements ou installations récréatifs légers. <p>[...]</p> <p>ARTICLE U.4 : Desserte par les réseaux</p> <p>I- EAU POTABLE :</p> <p>Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.</p> <p>II- ASSAINISSEMENT :</p> <p>a) Eaux usées : En application du schéma directeur d'assainissement</p>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> - <u>Dans les zones d'assainissement collectif</u> : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. - <u>Dans les zones d'assainissement non-collectif</u> : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. <p>b) Eaux pluviales :</p> <p>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.</p> <p>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 (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu ou le réseau.</p> <p style="text-align: center;">III- ELECTRICITÉ -TÉLÉPHONE :</p> <p>Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.</p> <p>ARTICLE U.5 : Superficie minimale des terrains</p> <p>En secteur Ua, il n'est pas fixé de surface minimale de parcelle.</p> <p>En secteur Ub, toute parcelle créée par voie de lotissement ou de division doit avoir une superficie minimale de 400m². Cette disposition n'est pas applicable aux groupes d'habitations autorisés sur la base d'un plan de masse, ni aux équipements d'infrastructure.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Dans les zones d'assainissement collectif</u> : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. - <u>Dans les zones d'assainissement non-collectif</u> : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. <p>b) Eaux pluviales :</p> <p>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.</p> <p>En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le pétitionnaire le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation la gestion des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu ou le réseau.</p> <p>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.</p> <p>En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, et seulement dans de cas, une tolérance pourra être accordée. Dès lors, l'écoulement vers le réseau collecteur 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.</p> <p>Pour les infiltrations des eaux pluviales, les systèmes de drainage seront privilégiés.</p> <p>Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales de toiture.</p> <p style="text-align: center;">III- ELECTRICITÉ -TÉLÉPHONE :</p> <p>Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.</p> <p>ARTICLE U.5 : Superficie minimale des terrains</p> <p>En secteur Ua, il n'est pas fixé de surface minimale de parcelle.</p> <p>En secteur Ub, toute parcelle créée par voie de lotissement ou de division doit avoir une superficie minimale de 400m². Cette disposition n'est pas applicable aux groupes d'habitations autorisés sur la base d'un plan de masse, ni aux équipements d'infrastructure.</p>
---	---

<p>Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre de la parcelle considérée.</p> <p>En secteur Ua, en l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées soit à l'alignement sur voie, soit à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 m.</p> <p>En secteur Ub, en l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 m.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, - Ni au changement de destination, - Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie, - Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. - Ni aux abris de jardin, d'une superficie inférieure à 15m², qui peuvent être implantés dans toute la zone située à l'arrière du prolongement de façade sur voie ou du pignon sur voie de l'habitation. <p>ARTICLE U.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété</p> <p>Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>Elle peut être implantée en limite séparative de propriété dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour poursuivre un front bâti existant, - Pour permettre la réalisation de constructions jumelées ou en bande ; les demandes de permis de construire devront être conjointes, 	<p style="color: red;">Cet article n'est pas réglementé.</p> <p>Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre de la parcelle considérée.</p> <p>En secteur Ua, en l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées soit à l'alignement sur voie, soit à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 m.</p> <p>En secteur Ub, en l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 m.</p> <p style="color: red;">En secteur indicé « p », les constructions sont implantées soit à l'alignement sur voie soit à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 2 m.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, - Ni au changement de destination, - Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie, - Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. - Ni aux abris de jardin, d'une superficie inférieure à 15m², qui peuvent être implantés dans toute la zone située à l'arrière du prolongement de façade sur voie ou du pignon sur voie de l'habitation. <p style="color: red;">Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des voies équivalente à 1,5 fois le plus haut niveau des pales par rapport au plus haut niveau du terrain naturel.</p> <p>ARTICLE U.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété</p> <p>Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>Elle peut être implantée en limite séparative de propriété dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour poursuivre un front bâti existant, - Pour permettre la réalisation de constructions jumelées ou en bande ; les demandes de permis de construire devront être conjointes,
---	---

<ul style="list-style-type: none"> - Pour permettre la construction contre une héberge existante, dans la limite de sa hauteur, - Pour permettre l'implantation d'annexes (contiguës ou non) à une construction principale, d'une surface hors œuvre nette inférieure à 20m² et d'une hauteur en limite séparative inférieure à 3m l'égout et/ou 5m au faitage. <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, - Ni au changement de destination, - Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie, - Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. - Ni aux abris de jardin, d'une superficie inférieure à 15m², qui peuvent être implantés dans toute la zone située à l'arrière du prolongement de façade sur voie ou du pignon sur voie de l'habitation. <p>[...]</p> <p>ARTICLE U.10 : Hauteur des constructions</p> <p>Le nombre maximum de niveaux des constructions à usage d'habitation est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.</p> <p>Leur hauteur au faitage restera inférieure à 10m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.</p> <p>Le niveau supérieur de plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction de plus de 0,50 m.</p> <p>Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pour permettre la construction contre une héberge existante, dans la limite de sa hauteur, - Pour permettre l'implantation d'annexes (contiguës ou non) à une construction principale, d'une surface hors œuvre nette inférieure à 20m² et d'une hauteur en limite séparative inférieure à 3m l'égout et/ou 5m au faitage. <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, - Ni au changement de destination, - Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie, - Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. - Ni aux abris de jardin, d'une superficie inférieure à 15m², qui peuvent être implantés dans toute la zone située à l'arrière du prolongement de façade sur voie ou du pignon sur voie de l'habitation. - Ni aux constructions inférieures à 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel. <p>Les constructions implantées en limite séparative n'offriront pas de vue sur la propriété limitrophe.</p> <p>Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des limites séparatives équivalente à 1,5 fois le plus haut niveau des pales par rapport au plus haut niveau du terrain naturel.</p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE U.10 : Hauteur des constructions</p> <p>Le nombre maximum de niveaux des constructions à usage d'habitation est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.</p> <p>Leur hauteur au faitage restera inférieure à 10m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.</p> <p>Le niveau supérieur de plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction de plus de 0,50 m.</p> <p>Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent n'excéderont pas une hauteur</p>
--	--

<p>ARTICLE U.11 : Aspect extérieur</p> <p><i>Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après</i></p> <p>Esthétique générale</p> <p>Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci.</p> <p>Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit. - Lorsque les constructions existantes le long d'une voie présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble. - Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen. - L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes. - Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. - Les constructions en matériaux de fortune sont interdites. <p><u>Equipements relatifs aux nouvelles technologies :</u> Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement qui doit être recherchée (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.</p> <p>Les éoliennes individuelles sont interdites.</p> <p>Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.</p> <p>Tout dispositif visant à favoriser les énergies renouvelables, à protéger l'environnement (tel que la récupération des eaux pluviales) doit être recherchée dans tout projet.</p>	<p>de 10 m pris au plus haut niveau des pales par rapport au plus haut niveau du terrain naturel.</p> <p>ARTICLE U.11 : Aspect extérieur</p> <p><i>Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après</i></p> <p>Esthétique générale</p> <p>Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci. Cette disposition prévaut sur toutes les autres.</p> <p>Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit. - Lorsque les constructions existantes le long d'une voie présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble. - Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen. - L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes. - Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. — Les constructions en matériaux de fortune sont interdites. <p><u>Equipements relatifs aux nouvelles technologies :</u> Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement qui doit être recherchée (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc...), notamment en secteur indicé « p », ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.</p> <p>Les éoliennes individuelles sont interdites.</p> <p>Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront enterrées en respectant la réglementation en vigueur ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.</p> <p>Tout dispositif visant à favoriser les énergies renouvelables, à protéger l'environnement (tel que la récupération des</p>
--	---

<p><u>Matériaux de façade :</u></p> <p>Les constructions doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.</p> <p>a) Façades :</p> <p>Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre. Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.</p> <p>L'emploi de la couleur blanche sur les murs extérieurs est interdit.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emploi à nu, en parement, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse. Toutefois Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut. - Les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois. <p>b) Couvertures :</p> <p>Les constructions avec combles seront recouvertes en tuile plate naturelle ou vieillie, ou en ardoise.</p> <p><u>Sont admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux d'aspect similaire (fibro teinté dans la masse, etc.). - La tuile mécanique grand-moule (22 au mètre carré) à pureau plat de tonalité brune. - Le chaume. <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ardoise modèle carré posée en diagonale. - La tuile mécanique grand moule modèles à côtes, losanges ou motifs similaires. - Les plaques de fibro-ciment ondulé. - Les matériaux métalliques non dissimulés (tôle galvanisée) <p>Pour les annexes à l'habitation devront être utilisés les mêmes matériaux de constructions que pour le bâtiment principal.</p> <p><u>Formes et volumes :</u></p> <p>Quelle que soit l'importance du volume de la construction,</p>	<p>eaux pluviales) doit être recherchée dans tout projet, notamment en secteur indicé « p ».</p> <p><u>Matériaux de façade :</u></p> <p>Les constructions doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.</p> <p>a) Façades :</p> <p>Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre. Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.</p> <p>L'emploi de la couleur blanche sur les murs extérieurs est interdit.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emploi à nu, en parement, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse. Toutefois Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut. - Les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois. <p>b) Couvertures :</p> <p>Les constructions avec combles seront recouvertes en tuile plate naturelle ou vieillie, ou en ardoise.</p> <p><u>Sont admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux d'aspect similaire (fibro teinté dans la masse, etc.). - La tuile mécanique grand-moule (22 au mètre carré) à pureau plat de tonalité brune. - Le chaume. <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ardoise modèle carré posée en diagonale. - La tuile mécanique grand moule modèles à côtes, losanges ou motifs similaires. - Les plaques de fibro-ciment ondulé. - Les matériaux métalliques non dissimulés (tôle galvanisée) <p>Pour les annexes à l'habitation devront être utilisés les mêmes matériaux de constructions que pour le bâtiment principal.</p> <p><u>Formes et volumes :</u></p> <p>Quelle que soit l'importance du volume de la construction,</p>
---	---

<p>les proportions allongées sont conseillées.</p> <p><u>Matériaux de toiture :</u></p> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures à une seule pente faible. - Les toitures à 4 pans de faible pente (inférieure à 40°). <p>Elles sont toutefois admises pour les constructions implantées en limites séparatives, pour les constructions de garages ou de bâtiments annexes.</p> <p>D'une façon générale et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures à 2 pans symétriques devront avoir une pente comprise entre 40° et 60°. Des toitures de formes et pentes différentes sont de plus autorisées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale), d'extensions ou de vérandas. - La réalisation d'une Architecture Contemporaine de qualité : toiture-terrasse, toiture courbe, etc. <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Elles seront composées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie.</p> <p>Les clôtures pleines, répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade (voir « matériaux »), sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p>	<p>les proportions allongées sont conseillées.</p> <p>L'ordonnancement des façades et pignons devra être le plus uniforme possible au sein du secteur. Les implantations des constructions tendront à reconduire les rythmes et implantions environnants. L'harmonie des sens de faitage sera recherchée. Une attention particulière sera apportée à l'instruction de l'autorisation d'urbanisme pour garantir la cohérence au sein du quartier et/ou du secteur. L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée en cas de prise en compte insuffisante des formes, implantations et volumes environnants.</p> <p><u>Matériaux de toiture:</u></p> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation:</u></p> <p>— Les toitures à une seule pente faible. — Les toitures à 4 pans de faible pente (inférieure à 40°).</p> <p>Les toitures à une seule pente faible Elles sont uniquement — admises pour les constructions implantées en limites séparatives, pour les constructions de garages ou de bâtiments annexes.</p> <p>D'une façon générale et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures à 2 pans symétriques devront avoir une pente comprise entre 40° et 60°. Des toitures de formes et pentes différentes sont de plus autorisées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale), d'extensions ou de vérandas. - La réalisation d'une Architecture Contemporaine de qualité : toiture-terrasse, toiture courbe, etc. <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Elles seront composées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie. Elles n'excéderont pas 2 m de hauteur.</p> <p>Les clôtures pleines, répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade (voir « matériaux »), sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.</p> <p>En secteur indiqué « p », seules sont autorisées les haies d'essences locales variées doublées ou non de grillage. Les grillages auront une maille minimum de 15 x 15 cm. Les clôtures n'entraveront pas la libre circulation de la micro-faune.</p> <p>L'harmonie des clôtures sera recherchée au sein d'un quartier (type, hauteur, teinte, matériaux). Elles devront participer à la qualité du paysage urbain, notamment dans le choix des matériaux ou des essences.</p> <p><u>Sont interdits:</u></p>
---	---

<p>- Les poteaux de ciment, les éléments moulés et préfabriqués en bordure de voies ou visibles de celles-ci.</p> <p><u>Divers :</u></p> <p>Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc., réalisées par des moyens de fortune sont interdites.</p> <p><u>Protection des plantations remarquables ou classées :</u></p> <p><u>Les espaces boisés classés</u> repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>Les plantations remarquables</u> (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée, et abris de jardin d'une superficie inférieure à 15m².</p> <p><u>Abris de jardin :</u></p> <p>Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 15m² sont autorisés, dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture d'une pente minimum de 20°, revêtue des matériaux de type shingle.</p> <p>Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.</p> <p>ARTICLE U.12 : Stationnement</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.</p> <p>Il est en particulier exigé deux places de stationnement par logement.</p> <p>L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter les stationnements devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.</p>	<p>— Les poteaux de ciment, les éléments moulés et préfabriqués en bordure de voies ou visibles de celles-ci.</p> <p><u>Divers :</u></p> <p>Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc., réalisées par des moyens de fortune sont interdites.</p> <p><u>Protection des plantations remarquables ou classées :</u></p> <p><u>Les espaces boisés classés</u> repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>Les plantations remarquables</u> (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée, et abris de jardin d'une superficie inférieure à 15m².</p> <p><u>Abris de jardin :</u></p> <p>Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 15m² sont autorisés, dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture d'une pente minimum de 15° 20°, revêtue des matériaux de type shingle.</p> <p>Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.</p> <p>ARTICLE U.12 : Stationnement</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.</p> <p>Il est en particulier exigé deux places de stationnement par logement.</p> <p>L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter les stationnements devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.</p> <p>En secteur indicé « p », le stationnement extérieur sera privilégié en espace collectif groupé. Le principe d'un parc de stationnement commun en entrée d'opération sera recherché. Ce parc est destiné à accueillir la capacité liée aux deux places minimum par logement ainsi que 8 places visiteurs. Il comprendra une aire spécifique pour le stationnement des cycles.</p> <p>Concernant les équipements publics des dispositions spécifiques d'aménagement et d'organisation du stationnement devront être prévues dans un souci de limitation de la consommation d'espace. Les équipements publics seront accompagnés de places pour les vélos en nombre adapté.</p>
---	---

<p>ARTICLE U.13 : Espaces libres et plantations</p> <p>Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les clôtures vertes sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.</p> <p><u>Obligation de planter :</u></p> <p>Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.</p> <p>Les lotissements ou groupes d'habitation comprendront des espaces verts d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges ; ils seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Les bassins de stockage des eaux pluviales et les aires de stationnement ne sont pas compris dans le calcul du minimum précédent.</p> <p>Les plantations à créer désignées au règlement graphique seront des haies bocagères éventuellement doublées d'un chemin d'entretien.</p> <p>RAPPEL :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50 m. - Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2 mètres. <p>La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.</p> <p>ARTICLE U.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)</p> <p>Cet article n'est pas réglementé</p>	<p>ARTICLE U.13 : Espaces libres et plantations</p> <p>Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les clôtures vertes sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.</p> <p><u>Obligation de planter :</u></p> <p>Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.</p> <p>Les lotissements ou groupes d'habitation comprendront des espaces verts, en partie commune, d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière. En secteur indicé « p », la proportion est portée à 20%. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges ; ils seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Les bassins de stockage des eaux pluviales et les aires de stationnement ne sont pas compris dans le calcul du minimum précédent. Les noues et prairies d'infiltration, qui ne sont ni cheminées, ni circulées, peuvent être intégrées dans le calcul minimum précédent uniquement si leur traitement naturel ou paysager est explicitement traité de façon qualitative (plantes hydromorphes, etc). Une attention particulière devra être portée sur le choix des essences, qui privilégiera la moindre récurrence de l'entretien (cf. annexe du règlement) ; le cas échéant, la demande d'urbanisme devra justifier de ces éléments. De plus, les aires de jeux traitées en sable stabilisé et composées d'agrès récréatifs figurés sur la demande d'autorisation d'urbanisme peuvent être intégrées à ce calcul minimum.</p> <p>Les plantations à créer désignées au règlement graphique seront des haies bocagères éventuellement doublées d'un chemin d'entretien.</p> <p>RAPPEL :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50 m. - Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2 mètres. <p>La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.</p> <p>ARTICLE U.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)</p> <p>Cet article n'est pas réglementé</p>
---	---

ZONE À URBANISER « AU »	ZONE À URBANISER « AU »
<p>Caractère de la zone</p> <p>Sont classées en zone à urbaniser les zones naturelles non équipées destinées, compte tenu de leur situation, à l'extension maîtrisée de la commune. Elles pourront recevoir, outre l'habitat, toutes activités ou équipement liées et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante: commerces, services, équipements collectifs, etc.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des secteurs 1AU et 2AU (sans indice) qui désignent les espaces naturels non équipés destinés, compte tenu de leur situation, à l'extension maîtrisée de la commune. - Un secteur 1AUa, qui désigne un espace situé en centre bourg destiné à accueillir une opération mixte de logements et d'activités commerciales et de service <p>ARTICLE AU.1: Occupations ou utilisations du sol interdites</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article AU2 sont interdites tant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation fixées par ce même article ne sont pas remplies. 2) Resteront interdites à l'issue de l'ouverture à l'urbanisation : <p>Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone, soit en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la protection de l'environnement. - Les entrepôts, ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non. - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes. - Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier). - Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, au titre de 	<p>Caractère de la zone</p> <p>Le caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire. Il est présenté à titre informatif.</p> <p>Sont classées en zone à urbaniser les zones naturelles non équipées destinées, compte tenu de leur situation, à l'extension maîtrisée de la commune. Elles pourront recevoir, outre l'habitat, toutes activités ou équipement liées et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante: commerces, services, équipements collectifs, etc.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des secteurs 1AU et 2AUe (sans indice) qui désignent les espaces naturels non équipés destinés, compte tenu de leur situation, à l'extension maîtrisée de la commune. Le secteur 2AUe ne peut être urbanisé qu'à l'issue d'une Modification du PLU ou d'une procédure adaptée de même nature. Pour être ouvert à l'urbanisation le secteur 2AUe devra être déclaré d'intérêt communautaire. -Un secteur 1AUa, qui désigne un espace situé en centre bourg destiné à accueillir une opération mixte de logements et d'activités commerciales et de service <p>ARTICLE AU.1: Occupations ou utilisations du sol interdites</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article AU2 sont interdites tant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation fixées par ce même article ne sont pas remplies. 2) Resteront interdites à l'issue de l'ouverture à l'urbanisation : <p>Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone, soit en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article AU2. - Les entrepôts, ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non. - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes. - Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier). —Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, au titre de

<p>l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation de constructions sur sous-sol accessible depuis l'extérieur (sauf cas visés à l'article U2). - Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux qui sont nécessaires à la réalisation des projets autorisés, aux équipements d'infrastructures ou à la réduction des risques d'inondations. <p>ARTICLE AU 2: Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières</p> <p><u>1°- Conditions d'ouverture à l'urbanisation :</u></p> <p>L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone, contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics et réalise les aménagements prévus par le règlement graphique et intègre les Orientations Particulières d'Aménagement. b) Que l'aménagement projeté concerne une superficie au moins égale à 1 ha ; cette clause ne s'applique pas aux opérations terminales de la zone ou à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective dès lors que sont réalisés les aménagements prévus par le règlement graphique et, s'il y a lieu, les Orientations Particulières d'Aménagement. c) Que l'urbanisation projetée ne compromette pas l'aménagement d'ensemble futur de la zone (ou du secteur) et qu'elle ne soit pas de nature à rendre l'aménagement plus onéreux. d) Que, de plus en secteur 1AUa, soit intégrés les locaux commerciaux ou de service ainsi que les divers modes d'habitat (locatif, logements sociaux, accession, etc..). e) Que soient intégrés les divers modes d'habitat (locatif, logements sociaux, accession, etc..) et en particulier 10% minimum de logements à 	<p>l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation de constructions sur sous-sol accessible depuis l'extérieur (sauf cas visés à l'article AU2). - Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux qui sont nécessaires à la réalisation des projets autorisés, aux équipements d'infrastructures ou à la réduction des risques d'inondations. - Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent si elles représentent un risque pour la santé, 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). - Les constructions nouvelles à moins de 10 mètres des berges du cours d'eau. - Dans les secteurs de prédispositions aux remontées de nappe phréatique, 0 à -2,5 m, les caves et les sous-sols non-adaptés spécifiquement (cuvelage...) sont interdits. <p>ARTICLE AU 2: Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières</p> <p><u>1°- Conditions d'ouverture à l'urbanisation :</u></p> <p>L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone, contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics et réalise les aménagements prévus par le règlement graphique et intègre les Orientations Particulières d'Aménagement. b) Que l'aménagement projeté concerne une superficie au moins égale à 1 ha ; cette clause ne s'applique pas aux opérations terminales de la zone ou à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective dès lors que sont réalisés les aménagements prévus par le règlement graphique et, s'il y a lieu, les Orientations Particulières d'Aménagement. c) Que l'urbanisation projetée ne compromette pas l'aménagement d'ensemble futur de la zone (ou du secteur) et qu'elle ne soit pas de nature à rendre l'aménagement plus onéreux. d) Que, de plus en secteur 1AUa, soit intégrés les locaux commerciaux ou de service ainsi que les divers modes d'habitat (locatif, logements sociaux, accession, etc..). e) Que soient intégrés les divers modes d'habitat (locatif, logements sociaux, accession, etc..) et en particulier 10% minimum de logements à
---	--

<p>financements aidés.</p>	<p>financements aidés (si autorisés par les services de l'Etat).</p> <p>f) Pour le secteur 2AUe, qu'une Modification du PLU ou une procédure adaptée de même nature autorise son ouverture à l'urbanisation et qu'elle soit déclarée d'intérêt communautaire.</p> <p>g) Les commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 10 000 m² de surface de plancher prévoient leur construction sur au moins deux niveaux. Ils devront progressivement couvrir leur besoin en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.</p> <p>h) Les commerces de détail ou ensemble commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5000m² devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage et justifier d'une desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes.</p> <p>i) Pour les implantations commerciales, l'aménagement et l'organisation du stationnement se feront dans un souci de limitation de la consommation de l'espace.</p>
<p><u>2°- Occupations et utilisations du sol autorisées avant l'ouverture à l'urbanisation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les reconstructions à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations. - Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. 	<p><u>2°- Occupations et utilisations du sol autorisées avant l'ouverture à l'urbanisation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les reconstructions à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations. - Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
<p><u>3°- Autres conditions d'occupation et utilisations du sol</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les établissements à vocation tertiaire ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs,...) incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone. 	<p><u>3°- Autres conditions d'occupation et utilisations du sol</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - En secteur 1AU, Les établissements à vocation tertiaire ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs,...) incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone. - En secteur 1AU, les installations classées soumises à déclaration sont autorisées, si elles sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine (garage, droguerie, boulangerie...). - Toute intervention sur des éléments remarquables identifiés, au titre de l'art. L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires. - Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la santé, la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de

<p>[...]</p> <p>ARTICLE AU.4 : Desserte par les réseaux</p> <p>I- EAU POTABLE :</p> <p>Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.</p> <p>II- ASSAINISSEMENT :</p> <p>a) Eaux usées: le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.</p> <p>b) Eaux pluviales :</p> <p>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.</p> <p>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, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu ou le réseau.</p>	<p>l'article R.111-21 (atteinte au paysage), ne pourront s'implanter que si elle justifie d'une absence de trouble anormal du voisinage. Aucune ombre portée issue d'une installation de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne pourra s'étendre sur une habitation voisine, les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme illustreront le respect de cette disposition.</p> <p>- A moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau, seules sont autorisées les infrastructures, les réseaux et les aménagements ou installations récréatifs légers.</p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE AU.4 : Desserte par les réseaux</p> <p>I- EAU POTABLE :</p> <p>Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.</p> <p>II- ASSAINISSEMENT :</p> <p>a) Eaux usées: le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.</p> <p>b) Eaux pluviales :</p> <p>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.</p> <p>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 la gestion 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, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu ou le réseau.</p> <p>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.</p> <p>En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, et seulement dans de cas, une tolérance pourra être accordée. Dès lors, l'écoulement vers le réseau collecteur 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.</p> <p>Pour les infiltrations des eaux pluviales, les systèmes de drainage seront privilégiés.</p> <p>Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder</p>
---	---

<p>III-ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE :</p> <p>Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.</p> <p>ARTICLE AU.5 : Superficie minimale des terrains</p> <p>En secteur 1AUa, il n'est pas fixé de surface minimale de parcelle.</p> <p>En secteur 1AU, toute parcelle créée par voie de lotissement ou de division doit avoir une superficie minimale de 500m² et une superficie moyenne de 600m². Cette disposition n'est pas applicable aux groupes d'habitations autorisés sur la base d'un plan de masse ni aux équipements d'infrastructure.</p> <p>ARTICLE AU.6: Implantations des constructions par rapport aux voies</p> <p>Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part ou d'autre de la parcelle considérée.</p> <p>En secteur 1AUa, en l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées soit à l'alignement sur voie existante soit à une distance de l'alignement des voies existantes au moins égale à 5m.</p> <p>En secteur AU, En l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies existantes au moins égale à 5m. Des distances différentes pourront être définies sur les nouvelles voies créées à l'intérieur des opérations.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, - Ni au changement de destination, - Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie, - Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. - Ni aux abris de jardin, d'une superficie inférieure à 15m², qui peuvent être implantés dans toute la zone située à l'arrière du prolongement de façade sur voie ou du pignon sur voie de l'habitation. 	<p>à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales de toiture.</p> <p>III-ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE :</p> <p>Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.</p> <p>ARTICLE AU.5 : Superficie minimale des terrains</p> <p>En secteur 1AUa, il n'est pas fixé de surface minimale de parcelle.</p> <p>En secteur 1AU, toute parcelle créée par voie de lotissement ou de division doit avoir une superficie minimale de 500m² et une superficie moyenne de 600m². Cette disposition n'est pas applicable aux groupes d'habitations autorisés sur la base d'un plan de masse ni aux équipements d'infrastructure.</p> <p>Cet article n'est pas règlementé.</p> <p>ARTICLE AU.6: Implantations des constructions par rapport aux voies</p> <p>Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part ou d'autre de la parcelle considérée.</p> <p>En secteur 1AUa, en l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées soit à l'alignement sur voie existante soit à une distance de l'alignement des voies existantes au moins égale à 5m.</p> <p>En secteur AU, En l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies existantes au moins égale à 5m. Des distances différentes pourront être définies sur les nouvelles voies créées à l'intérieur des opérations, notamment en intégrant les principes des orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, — Ni au changement de destination, — Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie, - Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. - Ni aux abris de jardin, d'une superficie inférieure à 15m², qui peuvent être implantés dans toute la zone située à l'arrière du prolongement de façade sur voie ou du pignon sur voie de l'habitation. <p>Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une</p>
--	---

<p>ARTICLE AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés</p> <p>Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>Elle peut être implantée en limite séparative de propriété dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour poursuivre un front bâti existant, - Pour permettre la réalisation de constructions jumelées ou en bande ; les demandes de permis de construire devront être conjointes, - Pour permettre la construction contre une héberge existante, dans la limite de sa hauteur, - Pour permettre l'implantation d'annexes (contiguës ou non) à une construction principale, et d'une hauteur en limite séparative inférieure à 3m l'égout et/ou 5m au faîtage. <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, - Ni au changement de destination, - Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie, - Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. - Ni aux abris de jardin, d'une superficie inférieure à 15m², qui peuvent être implantés dans toute la zone située à l'arrière du prolongement de façade sur voie ou du pignon sur voie de l'habitation. <p>[...]</p> <p>ARTICLE 1AU.9 : Emprise au sol des constructions</p> <p>En secteur 1AUa, cet article n'est pas réglementé.</p>	<p>distance des voies équivalente à 1,5 fois plus haut niveau des pales par rapport au plus haut niveau du terrain naturel.</p> <p>ARTICLE AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés</p> <p>Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>Elle peut être implantée en limite séparative de propriété dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Pour poursuivre un front bâti existant, - Pour permettre la réalisation de constructions jumelées ou en bande ; les demandes de permis de construire devront être conjointes, — Pour permettre la construction contre une héberge existante, dans la limite de sa hauteur, - Pour permettre l'implantation d'annexes (contiguës ou non) à une construction principale, et d'une hauteur en limite séparative inférieure à 3m l'égout et/ou 5m au faîtage. - Pour intégrer les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation. <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, — Ni au changement de destination, — Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie, - Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. - Ni aux abris de jardin, d'une superficie inférieure à 15m², qui peuvent être implantés dans toute la zone située à l'arrière du prolongement de façade sur voie ou du pignon sur voie de l'habitation. - Ni aux constructions inférieures à 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel. <p>Les constructions implantées en limite séparative n'offriront pas de vue sur la propriété limitrophe.</p> <p>Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des limites séparatives équivalente à 1,5 fois le plus haut niveau des pales par rapport au plus haut niveau du terrain naturel.</p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE 1AU.9 : Emprise au sol des constructions</p> <p>En secteur 1AUa, cet article n'est pas réglementé.</p>
--	---

<p>En secteur 1AU, sur une unité foncière, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux terrains supportant, antérieurement à l'approbation de ce document, une habitation, aux constructions publiques, aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>ARTICLE AU.10 : Hauteur des constructions</p> <p>Le nombre maximum de niveaux des constructions à usage d'habitation est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols. Leur hauteur au faitage restera inférieure à 10m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.</p> <p>Le niveau supérieur de plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction de plus de 0,50 m.</p> <p>Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>Article AU.11 : Aspect extérieur</p> <p><i>Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après</i></p> <p>Esthétique générale</p> <p>Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci.</p> <p>Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit. - Lorsque les constructions existantes le long d'une voie présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle 	<p>En secteur 1AU, sur une unité foncière, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 30% 40% de la superficie totale de l'unité foncière.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux terrains supportant, antérieurement à l'approbation de ce document, une habitation, aux constructions publiques, aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>ARTICLE AU.10 : Hauteur des constructions</p> <p>Le nombre maximum de niveaux des constructions à usage d'habitation est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols. Leur hauteur au faitage restera inférieure à 10m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.</p> <p>Le niveau supérieur de plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction de plus de 0,50 m.</p> <p>Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent n'excéderont pas une hauteur de 10 m pris au plus haut niveau des pales par rapport au plus haut niveau du terrain naturel.</p> <p>Article AU.11 : Aspect extérieur</p> <p><i>Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après</i></p> <p>Esthétique générale</p> <p>Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci. Cette disposition prévaut sur toutes les autres.</p> <p>Ainsi :</p> <p>— Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque les constructions existantes le long d'une voie présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle
--	---

<p>construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen. - L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes. - Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. - Les constructions en matériaux de fortune sont interdites. <p><u>Equipements relatifs aux nouvelles technologies :</u> Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement qui doit être recherchée (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses. Les éoliennes individuelles sont interdites.</p> <p>Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.</p> <p>Tout dispositif visant à favoriser les énergies renouvelables, à protéger l'environnement (tel que la récupération des eaux pluviales) doit être recherchée dans tout projet.</p> <p><u>Matériaux de façade :</u></p> <p>Les constructions doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.</p> <p>a) Façades :</p> <p>Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre. Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.</p> <p>L'emploi de la couleur blanche sur les murs extérieurs est interdit.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emploi à nu, en parement, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse. Toutefois Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage 	<p>construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen. - L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes. - Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. <p>— Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.</p> <p><u>Equipements relatifs aux nouvelles technologies :</u> Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement qui doit être recherchée (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses. Les éoliennes individuelles sont interdites.</p> <p>Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront enterrées en respectant la réglementation en vigueur ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.</p> <p>Tout dispositif visant à favoriser les énergies renouvelables, à protéger l'environnement (tel que la récupération des eaux pluviales) doit être recherchée dans tout projet.</p> <p><u>Matériaux de façade :</u></p> <p>Les constructions doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.</p> <p>a) Façades :</p> <p>Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre. Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.</p> <p>L'emploi de la couleur blanche sur les murs extérieurs est interdit.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emploi à nu, en parement, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse. Toutefois Le béton apparent
---	--

<p>appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois. <p>b) Couvertures :</p> <p>Les constructions avec combles seront recouvertes en tuile plate naturelle ou vieillie, ou en ardoise.</p> <p><u>Sont admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux d'aspect similaire (fibro teinté dans la masse, etc.). - La tuile mécanique grand-moule (22 au mètre carré) à pureau plat de tonalité brune. - Le chaume. <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ardoise modèle carré posée en diagonale. - La tuile mécanique grand moule modèles à côtes, losanges ou motifs similaires. - Les plaques de fibro-ciment ondulé. - Les matériaux métalliques non dissimulés (tôle galvanisée) <p>Pour les annexes à l'habitation devront être utilisés les mêmes matériaux de constructions que pour le bâtiment principal.</p> <p><u>Formes et volumes :</u></p> <p>Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées.</p> <p><u>Matériaux de toiture :</u></p> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures à une seule pente faible. - Les toitures à 4 pans de faible pente (inférieure à 40°). <p>Elles sont toutefois admises pour les constructions implantées en limites séparatives, pour les constructions de garages ou de bâtiments annexes.</p> <p>D'une façon générale et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures à 2 pans symétriques devront avoir une pente comprise entre 40° et 60°. Des toitures de formes et pentes</p>	<p>peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.</p> <p>Les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois.</p> <p>b) Couvertures :</p> <p>Les constructions avec combles seront recouvertes en tuile plate naturelle ou vieillie, ou en ardoise.</p> <p><u>Sont admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux d'aspect similaire (fibro teinté dans la masse, etc.). - La tuile mécanique grand-moule (22 au mètre carré) à pureau plat de tonalité brune. - Le chaume. <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <p>L'ardoise modèle carré posée en diagonale. La tuile mécanique grand moule modèles à côtes, losanges ou motifs similaires. Les plaques de fibro-ciment ondulé. Les matériaux métalliques non dissimulés (tôle galvanisée)</p> <p>Pour les annexes à l'habitation devront être utilisés les mêmes matériaux de constructions que pour le bâtiment principal.</p> <p><u>Formes et volumes :</u></p> <p>Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées.</p> <p>L'ordonnancement des façades et pignons devra être le plus uniforme possible au sein du secteur. Les implantations des constructions tendront à reconduire les rythmes et implantations environnants. L'harmonie des sens de faitage sera recherchée. Une attention particulière sera apportée à l'instruction de l'autorisation d'urbanisme pour garantir la cohérence au sein du quartier et/ou du secteur. L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée en cas de prise en compte insuffisante des formes, implantations et volumes environnants.</p> <p><u>Matériaux de toiture :</u></p> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <p>Les toitures à une seule pente faible. Les toitures à 4 pans de faible pente (inférieure à 40°).</p> <p>Les toitures à une seule pente Elles sont uniquement toutefois admises pour les constructions implantées en limites séparatives, pour les constructions de garages ou de bâtiments annexes.</p> <p>D'une façon générale et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures à 2 pans symétriques devront avoir une pente comprise entre 40° et 60°. Des toitures de formes et pentes</p>
--	---

<p>différentes sont de plus autorisées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale), d'extensions ou de vérandas. - La réalisation d'une Architecture Contemporaine de qualité : toiture-terrasse, toiture courbe, etc. <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Elles seront composées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie.</p> <p>Les clôtures pleines, répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade (voir « matériaux »), sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les poteaux de ciment, les éléments moulés et préfabriqués en bordure de voies ou visibles de celles-ci. <p><u>Divers :</u></p> <p>Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc., réalisées par des moyens de fortune sont interdites.</p> <p><u>Protection des plantations remarquables ou classées :</u></p> <p><u>Les espaces boisés classés</u> repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>Les plantations remarquables</u> (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée, et abris de jardin d'une superficie inférieure à 15m².</p> <p><u>Abris de jardin :</u></p> <p>Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 15m² sont autorisés, dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture d'une pente minimum de 20°, revêtue des matériaux de type shingle.</p> <p>Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.</p>	<p>différentes sont de plus autorisées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale), d'extensions ou de vérandas. - La réalisation d'une Architecture Contemporaine de qualité : toiture-terrasse, toiture courbe, etc. <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Elles seront composées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie. Elles n'excéderont pas 2 m de hauteur. Les grillages treillis soudés sont autorisés si ils sont accompagnés de dalle de soubassement en béton.</p> <p>Les clôtures pleines, répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade (voir « matériaux »), sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.</p> <p>L'harmonie des clôtures sera recherchée au sein d'un quartier (type, hauteur, teinte, matériaux). Elles devront participer à la qualité du paysage urbain, notamment dans le choix des matériaux ou des essences.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <p>— Les poteaux de ciment, les éléments moulés et préfabriqués en bordure de voies ou visibles de celles-ci.</p> <p><u>Divers :</u></p> <p>Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc., réalisées par des moyens de fortune sont interdites.</p> <p><u>Protection des plantations remarquables ou classées :</u></p> <p>Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée, et abris de jardin d'une superficie inférieure à 15m².</p> <p><u>Abris de jardin :</u></p> <p>Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 15m² sont autorisés, dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture d'une pente minimum de 15° 20°, revêtue des matériaux de type shingle.</p> <p>Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.</p>
---	---

<p>ARTICLE AU.12 : Stationnement</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.</p> <p>Sur les parcelles destinées à un logement individuel, les accès seront aménagés pour permettre le stationnement de 2 véhicules devant le porche ou portail, en espace non clos, de façon à limiter tout stationnement résidentiel sur l'espace collectif.</p> <p>Dans le cadre, soit d'un groupement d'habitations, soit d'un immeuble de type intermédiaire ou collectif, il devra être prévu 2 places par logements pouvant se situer soit sur la parcelle concernée soit sur un espace public ou commun situé à l'intérieur de la zone concernée.</p>	<p>ARTICLE AU.12 : Stationnement</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.</p> <p>Sur les parcelles destinées à un logement individuel, les accès seront aménagés pour permettre le stationnement de 2 véhicules devant le porche ou portail, en espace non clos, de façon à limiter tout stationnement résidentiel sur l'espace collectif.</p> <p>Dans le cadre, soit d'un groupement d'habitations, soit d'un immeuble de type intermédiaire ou collectif, il devra être prévu 2 places par logements pouvant se situer soit sur la parcelle concernée soit sur un espace public ou commun situé à l'intérieur de la zone concernée.</p> <p>0,5 place de stationnement par logement créé (stationnement visiteur) sera prévu, en complément, dans les espaces communs de l'opération ; la valeur obtenue est à arrondir à l'entier supérieur. Le stationnement visiteur regroupé (en « poche »), sera privilégié.</p> <p>Concernant les équipements publics des dispositions spécifiques d'aménagement et d'organisation du stationnement devront être prévues dans un souci de limitation de la consommation d'espace.</p> <p>Les équipements publics ou collectifs seront accompagnés de places pour les vélos en nombre adapté.</p>
<p>ARTICLE AU.13 : Espaces libres et plantations</p> <p>Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p><u>Les plantations à créer</u>, repérées au règlement graphique, seront constituées de haies bocagères hautes d'essences locales, ou d'alignement d'arbres doublés d'une haie basse taillée. Elles seront doublées d'une haie d'entretien et réalisées lors de l'aménagement du secteur.</p> <p><u>Les clôtures vertes</u> sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.</p> <p><u>Obligation de planter :</u></p> <p>Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.</p> <p>Les lotissements ou groupes d'habitation comprendront des espaces verts d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges ; ils seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Les bassins de stockage des eaux pluviales et les aires de stationnement ne sont pas compris dans le calcul du minimum précédent.</p>	<p>ARTICLE AU.13 : Espaces libres et plantations</p> <p>Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p><u>Les plantations à créer</u>, repérées au règlement graphique ou les orientations d'aménagement et de programmation, seront constituées de haies bocagères hautes d'essences locales, ou d'alignement d'arbres doublés d'une haie basse taillée. Elles seront doublées d'une haie d'entretien et réalisées lors de l'aménagement du secteur.</p> <p><u>Les clôtures vertes</u> sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.</p> <p><u>Obligation de planter :</u></p> <p>Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.</p> <p>Les lotissements ou groupes d'habitation comprendront des espaces verts, en parties communes, d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges ; ils seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Les bassins de stockage des eaux pluviales et les aires de stationnement ne sont pas compris dans le calcul du minimum précédent. Les noues et prairies d'infiltration, qui ne sont ni cheminées, ni circulées,</p>

<p>Les plantations à créer désignées au règlement graphique seront des haies bocagères éventuellement doublées d'un chemin d'entretien.</p> <p>RAPPEL :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50 m. - Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2 m. - La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte. <p><u>Les espaces boisés classés</u> repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, il en sera de même des haies repérées qui seront protégées au titre de la loi Paysage.</p> <p><u>Les plantations existantes</u> (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.</p> <p><u>Les haies</u> seront constituées d'essences locales (voir liste de référence annexée à la fin du règlement) ; la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.</p> <p>Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.</p> <p>Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou toute propriété déjà close par des haies seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.</p> <p>Les parcelles seront largement plantées.</p> <p>ARTICLE AU.14: Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)</p> <p>Cet article n'est pas réglementé.</p>	<p>peuvent être intégrées dans le calcul minimum précédent uniquement si leur traitement naturel ou paysager est explicitement traité de façon qualitative (plantes hydromorphes, etc). Une attention particulière devra être portée sur le choix des essences, qui privilégiera la moindre récurrence de l'entretien (cf. annexe du règlement) ; le cas échéant, la demande d'urbanisme devra justifier de ces éléments. De plus, les aires de jeux traitées en sable stabilisé et composées d'agrès récréatifs figurés sur la demande d'autorisation d'urbanisme peuvent être intégrées à ce calcul minimum.</p> <p>Les plantations à créer désignées au règlement graphique ou dans les orientations d'aménagement et de programmation seront des haies bocagères éventuellement doublées d'un chemin d'entretien.</p> <p>RAPPEL :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50 m. - Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2 m. - La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte. <p>Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, il en sera de même des haies repérées qui seront protégées au titre de la loi Paysage.</p> <p>Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.</p> <p><u>Les haies</u> seront constituées d'essences locales (voir liste de référence annexée à la fin du règlement) ; la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.</p> <p>Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.</p> <p>Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou toute propriété déjà close par des haies seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.</p> <p>Les parcelles seront largement plantées.</p> <p>ARTICLE AU.14: Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)</p> <p>Cet article n'est pas réglementé.</p>
---	--

<p>ZONE À URBANISER « AUE »</p> <p>Caractère de la zone</p> <p>Est classée en zone urbaine à vocation d'activités une zone destinée, compte tenu de sa situation à l'implantation d'entreprises non agricoles de caractère artisanal , commercial , ou de services ainsi qu' à l'accueil éventuel d'activités liées au tourisme (hébergement et animations)</p> <p>ARTICLE AUE.1 : Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les habitations qui ne sont pas nécessaires aux personnes dont la présence permanente est justifiée pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage. - Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non. - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes sauf dans le cas d'un projet touristique défini. - Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de mobil home de plus de trois mois sauf dans le cas d'un projet touristique défini. - Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux qui sont nécessaires à la réalisation des projets autorisés, aux équipements d'infrastructures ou à la réduction des risques d'inondations. <p>ARTICLE AUE.2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières</p> <p>Les habitations nécessaires aux personnes dont la présence permanente est justifiée pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage devront être intégrées ou être relié architecturalement au bâtiment d'activités qu'il dessert.</p> <p>Les hébergements de loisirs devront avoir une période de fermeture annuelle.</p> <p>ARTICLE AUE.3 : Accès et voirie</p> <p>I- ACCES :</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin; ce passage aura une largeur minimale de 4m.</p> <p>ARTICLE AUE.4 : Desserte par les réseaux</p>	<p>ZONE À URBANISER « AUE »</p> <p>Caractère de la zone</p> <p>Est classée en zone urbaine à vocation d'activités une zone destinée, compte tenu de sa situation à l'implantation d'entreprises non agricoles de caractère artisanal , commercial , ou de services ainsi qu' à l'accueil éventuel d'activités liées au tourisme (hébergement et animations)</p> <p>ARTICLE AUE.1 : Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Les habitations qui ne sont pas nécessaires aux personnes dont la présence permanente est justifiée pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage. — Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non. — Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes sauf dans le cas d'un projet touristique défini. — Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de mobil home de plus de trois mois sauf dans le cas d'un projet touristique défini. — Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux qui sont nécessaires à la réalisation des projets autorisés, aux équipements d'infrastructures ou à la réduction des risques d'inondations. <p>ARTICLE AUE.2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières</p> <p>Les habitations nécessaires aux personnes dont la présence permanente est justifiée pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage devront être intégrées ou être relié architecturalement au bâtiment d'activités qu'il dessert.</p> <p>Les hébergements de loisirs devront avoir une période de fermeture annuelle.</p> <p>ARTICLE AUE.3 : Accès et voirie</p> <p>I- ACCES :</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin; ce passage aura une largeur minimale de 4m.</p> <p>ARTICLE AUE.4 : Desserte par les réseaux</p>
--	---

<p>I- EAU POTABLE :</p> <p>Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.</p> <p>II- ASSAINISSEMENT :</p> <p>a) Eaux usées:</p> <p>Le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.</p> <p>b) Eaux pluviales :</p> <p>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.</p> <p>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 (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu ou le réseau.</p> <p>III- ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE :</p> <p>Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.</p> <p>ARTICLE AUe.5 : Caractéristiques des terrains</p> <p>Toute parcelle créée par voie de lotissement ou de division doit avoir une superficie minimale de 1500m². Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure.</p> <p>ARTICLE AUe.6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 10 m.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, - Ni au changement de destination, - Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie, - Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. <p>ARTICLE AUe.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés</p>	<p>I- EAU POTABLE:</p> <p>Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.</p> <p>II- ASSAINISSEMENT:</p> <p>a) Eaux usées:</p> <p>Le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.</p> <p>b) Eaux pluviales:</p> <p>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.</p> <p>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 (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu ou le réseau.</p> <p>III- ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE:</p> <p>Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.</p> <p>ARTICLE AUe.5 : Caractéristiques des terrains</p> <p>Toute parcelle créée par voie de lotissement ou de division doit avoir une superficie minimale de 1500m². Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure.</p> <p>ARTICLE AUe.6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 10 m.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, — Ni au changement de destination, — Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie, — Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. <p>ARTICLE AUe.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés</p>
---	---

<p>Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 5 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>ARTICLE AUe.8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Cet article n'est pas réglementé.</p> <p>ARTICLE AUe.9 : Emprise au sol des constructions</p> <p>Sur une unité foncière, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux terrains supportant, antérieurement à l'approbation de ce document, une habitation, aux constructions publiques, aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>ARTICLE AUe.10 : Hauteur des constructions</p> <p>La hauteur de faitage restera inférieure à 12m. Leur hauteur à l'acrotère ou à l'égout restera inférieure à 7m. Elle est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>ARTICLE AUe.11 : Aspect extérieur</p> <p><i>Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après</i></p> <p>Esthétique générale</p> <p>Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci.</p> <p><u>Equipements relatifs aux nouvelles technologies :</u> Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement qui doit être recherchée (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de</p>	<p>Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 5 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>ARTICLE AUe.8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Cet article n'est pas réglementé.</p> <p>ARTICLE AUe.9 : Emprise au sol des constructions</p> <p>Sur une unité foncière, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux terrains supportant, antérieurement à l'approbation de ce document, une habitation, aux constructions publiques, aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>ARTICLE AUe.10 : Hauteur des constructions</p> <p>La hauteur de faitage restera inférieure à 12m. Leur hauteur à l'acrotère ou à l'égout restera inférieure à 7m. Elle est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>ARTICLE AUe.11 : Aspect extérieur</p> <p><i>Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après</i></p> <p>Esthétique générale</p> <p>Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci.</p> <p><u>Equipements relatifs aux nouvelles technologies :</u> Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement qui doit être recherchée (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de</p>
---	---

<p>demande d'autorisations diverses. Les éoliennes individuelles sont interdites. Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront enterrées; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée. Tout dispositif visant à favoriser les énergies renouvelables, à protéger l'environnement (tel que la récupération des eaux pluviales) doit être recherchée dans tout projet.</p> <p>ARTICLE AUe.12 : Stationnement des véhicules</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.</p> <p>ARTICLE AU.13 : Espaces libres et plantation</p> <p>Cet article n'est pas réglementé</p> <p>ARTICLE AU.14: Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)</p> <p>Cet article n'est pas réglementé</p> <p>Zone agricole « A »</p> <p>Caractère de la zone</p> <p>Est classée en zone agricole la partie de territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.</p> <p>ARTICLE A.1: Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisés à l'article A2 sont interdites et en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les habitations autres que celles évoquées à l'article A2. - Les installations classées, autres que celles liées à l'activité agricole. - Les carrières, affouillements et exhaussements de sol. - L'hébergement léger de loisirs. 	<p>demande d'autorisations diverses. Les éoliennes individuelles sont interdites. Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront enterrées; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée. Tout dispositif visant à favoriser les énergies renouvelables, à protéger l'environnement (tel que la récupération des eaux pluviales) doit être recherchée dans tout projet.</p> <p>ARTICLE AUe.12 : Stationnement des véhicules</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.</p> <p>ARTICLE AU.13 : Espaces libres et plantation</p> <p>Cet article n'est pas réglementé</p> <p>ARTICLE AU.14: Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)</p> <p>Cet article n'est pas réglementé</p> <p>Zone agricole « A »</p> <p>Caractère de la zone</p> <p>Le caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire. Il est présenté à titre informatif.</p> <p>Est classée en zone agricole la partie de territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.</p> <p>ARTICLE A.1: Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisés à l'article A2 sont interdites et en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Les habitations autres que celles évoquées à l'article A2. — Les installations classées, autres que celles liées à l'activité agricole. — Les carrières, affouillements et exhaussements de sol. - L'hébergement léger de loisirs.
--	--

<ul style="list-style-type: none"> - Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés. - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes. - Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier). - Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2. - Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées et nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone. - Les abris de fortune. - Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique en application du Code de l'Urbanisme. - Toutes constructions, toutes installations susceptibles de produire des nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel. <p>ARTICLE A.2: Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p> <p>Les constructions et bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole, y compris celles à usage d'habitation, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants.</p> <p>Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement et l'extension des constructions et des établissements existants et la construction 	<ul style="list-style-type: none"> - Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés. - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes. - Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier). — Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2. — Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées et nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone. - Les abris de fortune. — Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique en application du Code de l'Urbanisme. — Toutes constructions, toutes installations susceptibles de produire des nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel. - Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent si elles représentent un risque pour la santé, 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). - Dans les secteurs de prédispositions aux remontées de nappe phréatique, 0 à -2,5 m, les caves et les sous-sols non-adaptés spécifiquement (cuvelage...) sont interdits. - Les constructions nouvelles à moins de 10 mètres des berges du cours d'eau. - Dans les périmètres rapprochés et immédiats de protection de captage d'eau potable, toute urbanisation nouvelle est interdite. <p>ARTICLE A.2: Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p> <p>Les constructions et bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole, y compris celles à usage d'habitation, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants.</p> <p>Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, peuvent être autorisés:</p> <ul style="list-style-type: none"> — L'aménagement et l'extension des constructions et des établissements existants et la construction
---	---

<p>des annexes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Le changement de destination de bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural qui serait éventuellement expressément identifiés au règlement graphique. - L'aménagement et l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, à condition que cela ne soit pas de nature à augmenter les nuisances. - La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations. - Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole. - Les installations et équipements publics d'intérêt général qui par leur nature ou leur destination ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation. 	<p>des annexes:</p> <ul style="list-style-type: none"> — 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. — Le changement de destination de bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural qui serait éventuellement expressément identifiés au règlement graphique. — L'aménagement et l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, à condition que cela ne soit pas de nature à augmenter les nuisances. — La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations. — Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole. — Les installations et équipements publics d'intérêt général qui par leur nature ou leur destination ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation. <p>Seuls sont autorisés :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions et installations nécessaires à l'activité 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 et qu'elles ne se situent pas dans le périmètre de protection du captage d'eau potable du Gros Orme. 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, 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. Dans les périmètres de protections immédiates ou rapprochées des captages d'eau potable, seules sont autorisées les installations strictement réservées à l'entretien du captage. 3. Les annexes à usage d'abris pour animaux hors activité agricole principale sont autorisées à condition : <ul style="list-style-type: none"> ● que la hauteur au faitage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 4 mètres; ● que leur emprise au sol maximale soit
---	--

	<p>limitée à 50 m² réalisée en une ou plusieurs fois;</p> <ul style="list-style-type: none"> ● qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 4 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent. ● que les abris créés après la date d'approbation de la Modification n°2 du PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement. ● qu'ils ne se situent pas dans le périmètre de protection du captage d'eau potable du Gros Orme. ● que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m² et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure. <p>4. Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 7,50 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses ; ● 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 de la Modification n°2 du PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement. ● qu'elles ne se situent pas dans le périmètre de protection du captage d'eau potable du Gros Orme. ● que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m² et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure. <p>5. Les extensions des constructions à usage d'habitation existante à condition :</p>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> ● que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ; ● 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 jusqu'à concurrence d'une 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 modification n°2 du PLU. ● qu'elles ne se situent pas dans le périmètre de protection du captage d'eau potable du Gros Orme. ● que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m² et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure. <p>6. Le changement de destination, dans la stricte limite du volume existant et pour une vocation d'habitation, des bâtiments qui sont expressément identifiés au règlement graphique, si les réseaux sont en capacité (sans extension).</p> <p>7. La reconstruction après sinistre à condition qu'elle ne présente pas risque pour la santé, la sécurité, une atteinte au paysage ou trouble anormal du voisinage. En complément de la reconstruction du bâtiment, le permis de construire pourra intégrer, éventuellement, des modifications d'aspect extérieur, la création d'annexe, d'extension... et tous autres éléments autorisés dans la zone.</p> <p>8. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole.</p> <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 d'éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments. - Toute intervention sur des éléments remarquables identifiés, au titre de l'art. L.123-1-5
--	--

<p>[...]</p> <p>ARTICLE A.4 : Desserte par les réseaux</p> <p>I- EAU POTABLE</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation, doit être branchée à une canalisation d'eau potable publique.</p> <p>Cette alimentation pourra toutefois se faire pour d'autres usages que l'alimentation et l'activité humaine par captages, forages ou puits particuliers, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur.</p> <p>II- ASSAINISSEMENT</p> <p>a) Eaux usées : En application du schéma directeur d'assainissement,</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Dans les zones d'assainissement collectif</u> : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. - <u>Dans les zones d'assainissement non collectif</u> : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. <p>L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.</p> <p>b) Eaux pluviales :</p> <p>Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.</p> <p>En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune.</p> <p>En outre, le constructeur réalisera sur sa parcelle et à sa</p>	<p>du Code de l'Urbanisme, sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la santé, 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), ne pourront s'implanter que si elle justifie d'une absence de trouble anormal du voisinage. En aucun cas, une éolienne ne peut s'implanter à moins de 150 mètres d'une habitation située sur un fond voisin. - Les dispositions liées aux périmètres de protection du captage d'eau potable du Gros Orme s'appliquent. <p>[...]</p> <p>ARTICLE A.4 : Desserte par les réseaux</p> <p>I- EAU POTABLE</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation, doit être branchée à une canalisation d'eau potable publique.</p> <p>Cette alimentation pourra toutefois se faire pour d'autres usages que l'alimentation et l'activité humaine par captages, forages ou puits particuliers, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur.</p> <p>II- ASSAINISSEMENT</p> <p>a) Eaux usées : En application du schéma directeur d'assainissement,</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Dans les zones d'assainissement collectif</u> : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. - <u>Dans les zones d'assainissement non collectif</u> : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. <p>L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.</p> <p>b) Eaux pluviales :</p> <p>Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.</p> <p>En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune.</p> <p>En outre, le constructeur réalisera sur sa parcelle et à sa</p>
---	--

<p>charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.</p> <p>Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu ou le réseau.</p>	<p>charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.</p> <p>Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu ou le réseau.</p> <p>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.</p> <p>En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, et seulement dans de cas, une tolérance pourra être accordée. Dès lors, l'écoulement vers le réseau collecteur 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.</p> <p>Pour les infiltrations des eaux pluviales, les systèmes de drainage seront privilégiés.</p> <p>Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales de toiture.</p>
<p>III- ELECTRICITÉ -TÉLÉPHONE</p> <p>Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.</p> <p>ARTICLE A.5 : Superficie minimale des terrains</p> <p>En cas de changement de destination d'un bâtiment agricole tel que prévu à l'article A.2 ou lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000 m² par logement créés pour en permettre la réalisation.</p> <p>ARTICLE A.6: Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Les retraits exigés par rapport à l'axe des différentes voies sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions autre qu'une habitation : 25 m - Habitations : 15 m <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, - Ni au changement de destination, - Ni à l'extension mesurée d'une construction 	<p>III- ELECTRICITÉ -TÉLÉPHONE</p> <p>Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.</p> <p>ARTICLE A.5 : Superficie minimale des terrains</p> <p>En cas de changement de destination d'un bâtiment agricole tel que prévu à l'article A.2 ou lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000 m² par logement créés pour en permettre la réalisation.</p> <p>Cet article n'est pas réglementé.</p> <p>ARTICLE A.6: Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Les retraits exigés par rapport à l'axe des différentes voies sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions à autre usage que l'une habitation : 25 m - Constructions, annexes et extensions à usage d'habitations : 15 m <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, - Ni au changement de destination, - Ni à l'extension mesurée d'une construction

<p>existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. <p>ARTICLE A.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m.</p> <p>Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>L'extension limitée de constructions qui existent et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.</p> <p>Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements publics d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE A 9 : Emprise au sol des constructions</p> <p>Cet article n'est pas réglementé.</p>	<p>existante ou à son aménagement, dès lors que cette extension ou cet aménagement ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. <p>Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des voies équivalente à 1,5 fois plus haut niveau des pales par rapport au terrain naturel. Lorsque la voie sépare une zone A et une zone U ou AU, la distance à la voie est portée à 3 fois la hauteur du plus haut niveau des pales par rapport au plus haut niveau du terrain naturel, avec un minimum de 150 mètres.</p> <p>ARTICLE A.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m.</p> <p>Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>L'extension limitée ou l'aménagement de constructions qui existent et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle il ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.</p> <p>Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements publics d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des limites séparatives équivalente à 1,5 fois le plus haut niveau des pales par rapport au terrain naturel. Lorsque la limite séparative sépare une zone A et une zone U ou AU, la distance à la limite de propriété est portée à 3 fois la hauteur du plus haut niveau des pales par rapport au plus haut niveau du terrain naturel, avec un minimum de 150 mètres.</p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE A 9 : Emprise au sol des constructions</p> <p>L'emprise au sol des constructions, extensions et annexes d'habitation est limitée à 20% maximum de l'unité foncière.</p> <p>Pour les autres usages, cet article n'est pas réglementé.</p>
--	--

<p>ARTICLE A.10 : Hauteur des constructions</p> <p><u>Pour les constructions autres qu'habitation, notamment les bâtiments agricoles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour des raisons techniques, il ne sera pas imposé de hauteur maximum aux bâtiments agricoles et aux équipements publics ou d'intérêt général. <p><u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre maximum de niveaux des constructions à usage d'habitation est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols. Leur hauteur au faitage restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction. - Le niveau supérieur de plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction de plus de 0m50. <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>ARTICLE A.11 : Aspect extérieur</p> <p><i>Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après.</i></p> <p>Esthétique générale</p> <p>Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.</p> <p>Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.</p> <p>Matériaux</p> <p>Les constructions d'activité agricole ou d'habitation devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.</p> <p><u>Matériaux de façade :</u></p> <p>Les constructions doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.</p> <p>a) Façades :</p>	<p>ARTICLE A.10 : Hauteur des constructions</p> <p><u>Pour les constructions autres qu'habitation, notamment les bâtiments agricoles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour des raisons techniques, il ne sera pas imposé de hauteur maximum aux bâtiments agricoles et aux équipements publics ou d'intérêt général. <p><u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre maximum de niveaux des constructions à usage d'habitation est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols. Leur hauteur au faitage restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction. - Le niveau supérieur de plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction de plus de 0m50. - La hauteur des annexes et extensions des constructions à usage d'habitation est soumise aux conditions fixées à l'article 2. <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>ARTICLE A.11 : Aspect extérieur</p> <p><i>Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après.</i></p> <p>Esthétique générale</p> <p>Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.</p> <p>Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.</p> <p>Matériaux</p> <p>Les constructions d'activité agricole ou d'habitation devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.</p> <p><u>Matériaux de façade :</u></p> <p>Les constructions doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.</p> <p>a) Façades :</p>
---	---

<p>Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.</p> <p>Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre.</p> <p>Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.</p> <p>L'emploi de la couleur blanche sur les murs extérieurs est interdit.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emploi à nu, en parement, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse. Toutefois Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut. - Les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois. <p>Couvertures :</p> <p>Les constructions avec combles seront recouvertes en tuile plate naturelle ou vieillie, ou en ardoise. Sont admis les matériaux d'aspect similaire (fibro teinté dans la masse, etc.), la tuile mécanique grand-moule (22 au mètre carré) à pureau plat de tonalité brune le chaume.</p> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ardoise modèle carré posée en diagonale. - La tuile mécanique grand moule modèles à côtes, losanges ou motifs similaires. - Les plaques de fibro-ciment ondulé. - Les matériaux métalliques non dissimulés (tôle galvanisée) <p>Pour les annexes à l'habitation devront être utilisés les mêmes matériaux de constructions que pour le bâtiment principal.</p> <p><u>Formes et volumes :</u></p> <p>Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées.</p> <p><u>Matériaux de toiture :</u></p> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures à une seule pente faible. - Les toitures à 4 pans de faible pente (inférieure à 40°). 	<p>Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.</p> <p>Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre.</p> <p>Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.</p> <p>L'emploi de la couleur blanche sur les murs extérieurs est interdit.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emploi à nu, en parement, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse. Toutefois Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut. - Les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois. <p>Couvertures :</p> <p>Les constructions à usage d'habitation avec combles seront recouvertes en tuile plate naturelle ou vieillie, ou en ardoise. Sont également admis les matériaux d'aspect similaire (fibro teinté dans la masse, etc.), la tuile mécanique grand-moule (22 au mètre carré) à pureau plat de tonalité brune et le chaume.</p> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ardoise modèle carré posée en diagonale. - La tuile mécanique grand moule modèles à côtes, losanges ou motifs similaires. - Les plaques de fibro-ciment ondulé. - Les matériaux métalliques non dissimulés (tôle galvanisée) <p>Pour les annexes à l'habitation devront être utilisés les mêmes matériaux de constructions que pour le bâtiment principal.</p> <p><u>Formes et volumes :</u></p> <p>Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées.</p> <p><u>Matériaux de toiture :</u></p> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures à une seule pente faible. - Les toitures à 4 pans de faible pente (inférieure à 40°).
--	---

<p>Elles sont toutefois admises pour les constructions implantées en limites séparatives, pour les constructions de garages ou de bâtiments annexes.</p> <p>D'une façon générale et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures à 2 pans symétriques devront avoir une pente comprise entre 40° et 60°.</p> <p>Des toitures de formes et pentes différentes sont de plus autorisées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale), d'extensions ou de vérandas. - La réalisation d'une Architecture Contemporaine de qualité : toiture-terrasse, toiture courbe, etc. <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Elles seront composées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie. Les clôtures pleines, répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade (voir « matériaux »), sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les poteaux de ciment, les éléments moulés et préfabriqués en bordure de voies ou visibles de celles-ci. <p><u>Divers :</u></p> <p>Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc., réalisées par des moyens de fortune sont interdites.</p> <p><u>Protection des plantations remarquables ou classées :</u></p> <p><u>Les espaces boisés classés</u> repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>Les plantations remarquables</u> (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les haies existantes en bordure de voie seront reconstituées en recul lors d'un élargissement, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée.</p> <p>[...]</p>	<p>Les toitures à une seule pente faible Elles sont uniquement toutefois admises pour les constructions d'habitation implantées en limites séparatives, pour les constructions de garages ou de bâtiments annexes.</p> <p>D'une façon générale et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures à 2 pans symétriques devront avoir une pente comprise entre 40° et 60°.</p> <p>Des toitures de formes et pentes différentes sont de plus autorisées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale), d'extensions ou de vérandas. - La réalisation d'une Architecture Contemporaine de qualité : toiture-terrasse, toiture courbe, etc. <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Elles seront composées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie. Les clôtures pleines, répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade (voir « matériaux »), sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.</p> <p><u>Sont interdits:</u></p> <p>— Les poteaux de ciment, les éléments moulés et préfabriqués en bordure de voies ou visibles de celles-ci.</p> <p>L'harmonie des clôtures sera recherchée au sein d'un secteur (type, hauteur, teinte, matériaux). Elles devront participer à la qualité du paysage, notamment dans le choix des matériaux ou des essences.</p> <p><u>Divers:</u></p> <p>Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc., réalisées par des moyens de fortune sont interdites.</p> <p><u>Protection des plantations remarquables ou classées:</u></p> <p>Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>Les plantations remarquables</u> (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les haies existantes en bordure de voie seront reconstituées en recul lors d'un élargissement, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres, abris de jardin du commerce de moins de 15 m² et sas d'entrée.</p> <p>[...]</p>
--	--

<p>ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE « N »</p> <p>Caractère de la zone</p> <p>Sont classées en zone naturelle et forestière les parties du territoire, équipées ou non :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent ou les risques naturels justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation. 2. Où l'activité agricole non dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone A et où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix de développement communaux, dans une perspective de développement durable, justifie la limitation du développement de l'urbanisation. <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des secteurs N qui sont protégés de toute nouvelle implantation, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif, en raison de la qualité des sites. - Un secteur Ns à vocation de sports, - Des secteurs Nh dans lesquelles peuvent être envisagées en nombre limité quelques habitations nouvelles, - Un secteur Ne dans lequel peut être envisagée l'évolution des activités et la création des logements les accompagnants. <p>ARTICLE N.1: Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisés à l'article N2 sont interdites et en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les lotissements de toute nature, - Les nouvelles constructions à usage d'habitation, - Les hébergements légers de loisirs, - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, - Les entrepôts ou dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non, - Les abris de fortune, 	<p>ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE « N »</p> <p>Caractère de la zone</p> <p>Le caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire. Il est présenté à titre informatif.</p> <p>Sont classées en zone naturelle et forestière les parties du territoire, équipées ou non :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent ou les risques naturels justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation. 2. Où l'activité agricole non dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone A et où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix de développement communaux, dans une perspective de développement durable, justifie la limitation du développement de l'urbanisation. <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des secteurs N qui sont protégés de toute nouvelle implantation majeure, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif, en raison de la qualité des sites. — Un secteur Ns à vocation de sports, - Des secteurs Nh dans lesquelles peuvent être envisagées en nombre limité quelques habitations nouvelles, - Un secteur Ne dans lequel peut être envisagée l'évolution des activités et la création des logements les accompagnants. <p>ARTICLE N.1: Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisés à l'article N2 sont interdites et en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Les lotissements de toute nature, — Les nouvelles constructions à usage d'habitation, - Les hébergements légers de loisirs, - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, - Les entrepôts ou dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non, - Les abris de fortune,
--	---

<ul style="list-style-type: none"> - Les carrières, - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes. - Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, - Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier). - Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructure, <p>ARTICLE N.2: Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p> <p>Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers, - que la capacité des réseaux et voies existants le permette, <p>Sur toute la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes, - La reconstruction à l'identique des constructions existantes, après sinistre, - Le changement d'affectation des bâtiments anciens d'architecture traditionnelle pour un usage résidentiel, artisanal ou commercial sous réserve que l'état du bâtiment et son intérêt architectural le justifient, - Les équipements publics ou d'intérêt général qui 	<ul style="list-style-type: none"> - Les carrières, - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes. - Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, - Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier). <p>— Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructure,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent si elles représentent un risque pour la santé, 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). - Dans les secteurs de prédispositions aux remontées de nappe phréatique, 0 à -2,5 m, les caves et les sous-sols non-adaptés spécifiquement (cuvelage...) sont interdits. - Les constructions nouvelles à moins de 10 mètres des berges du cours d'eau. - Dans les périmètres rapprochés et immédiats de protection de captage d'eau potable, toute urbanisation nouvelle est interdite. <p>ARTICLE N.2: Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p> <p>Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve:</p> <p>— qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers,</p> <p>— que la capacité des réseaux et voies existants le permette,</p> <p>Sur toute la zone:</p> <p>— L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes,</p> <p>— La reconstruction à l'identique des constructions existantes, après sinistre,</p> <p>— Le changement d'affectation des bâtiments anciens d'architecture traditionnelle pour un usage résidentiel, artisanal ou commercial sous réserve que l'état du bâtiment et son intérêt architectural le justifient,</p> <p>— Les équipements publics ou d'intérêt général qui</p>
--	---

<p>par leur nature ou leurs destinations, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitations.</p> <p>De plus,</p> <p><u>En secteur Nh :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nouvelles à usage d'habitation <p><u>En secteur Ne :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des bâtiments d'activité existants et la création de nouveaux bâtiments, - L'habitation de type monofamiliale, destiné au logement des personnes dont la présence est indispensable et justifiée sur les lieux. 	<p>par leur nature ou leurs destinations, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitations.</p> <p>De plus,</p> <p><u>En secteur Nh :</u></p> <p>— Les constructions nouvelles à usage d'habitation</p> <p><u>En secteur Ne :</u></p> <p>— L'extension des bâtiments d'activité existants et la création de nouveaux bâtiments,</p> <p>— L'habitation de type monofamiliale, destiné au logement des personnes dont la présence est indispensable et justifiée sur les lieux.</p> <p>Seuls sont autorisés :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. Dans les périmètres de protections immédiates ou rapprochées des captages d'eau potable, seules sont autorisées les installations strictement réservées à l'entretien du captage. 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. 3. Les annexes à usage d'abri pour animaux hors activité agricole principale sont autorisées à condition : <ul style="list-style-type: none"> ● que la hauteur au faitage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 4 mètres; ● que leur emprise au sol maximale soit limitée à 50 m² réalisée en une ou plusieurs fois ; ● qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 4 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent. ● que les abris créés après la date d'approbation de la modification n°2 du PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement. ● qu'ils ne se situent pas dans le périmètre de protection du captage d'eau potable du Gros Orme. ● que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions
--	--

soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m² et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure.

4. Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante à condition :

- que la hauteur au faitage des annexes soit inférieure ou égale à 7,5 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
- 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 de la modification n°2 du PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.
- qu'elles ne se situent pas dans le périmètre de protection du captage d'eau potable du Gros Orme.
- que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m² et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure.

5. Les extensions des constructions à usage d'habitation existante à condition :

- que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ;
- 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 jusqu'à concurrence d'une 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 modification n°2 du PLU.

	<ul style="list-style-type: none"> ● qu'elles ne se situent pas dans le périmètre de protection du captage d'eau potable du Gros Orme. ● que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m² et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure. <p>6. Le changement de destination pour une vocation d'habitation, 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.</p> <p>7. La reconstruction après sinistre à condition qu'elle ne présente pas risque pour la sécurité, une atteinte au paysage ou trouble anormal du voisinage. En complément de la reconstruction du bâtiment, le permis de construire pourra intégrer, éventuellement, des modifications d'aspect extérieur, la création d'annexe, d'extension... et tous autres éléments autorisés dans la zone.</p> <p>8. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole.</p> <p>Sont de plus autorisées en secteur Nh : Les constructions nouvelles d'habitations à condition que la capacité des réseaux et voies (circulation des camions poubelles, camion pompier...) le permette.</p> <p>Sont de plus autorisées en secteur Ne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des bâtiments d'activité existants et la création de nouveaux bâtiments. - L'habitation de type monofamiliale, destiné au logement des personnes dont la présence est indispensable et justifiée sur les lieux. <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Toute intervention sur des éléments remarquables identifiés, au titre de l'art. L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires.
--	---

<p>[...]</p> <p>ARTICLE N.4 : Desserte par les réseaux</p> <p>I- EAU POTABLE</p> <p>Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes ...) nécessitant une alimentation en eau.</p> <p>II- ASSAINISSEMENT</p> <p>a) Eaux usées : En application du schéma directeur d'assainissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Dans les zones d'assainissement collectif</u> : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. - <u>Dans les zones d'assainissement non-collectif</u> : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. <p>b) Eaux pluviales :</p> <p>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.</p> <p>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 directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.</p> <p>Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) avant rejet dans le milieu et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la santé, 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), ne pourront s'implanter que si elle justifie d'une absence de trouble anormal du voisinage. En aucun cas, une éolienne ne peut s'implanter à moins de 150 mètres d'une habitation située sur un fond voisin. - Les dispositions liées aux périmètres de protection du captage d'eau potable du Gros Orme s'appliquent. <p>[...]</p> <p>ARTICLE N.4 : Desserte par les réseaux</p> <p>I- EAU POTABLE</p> <p>Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes ...) nécessitant une alimentation en eau.</p> <p>II- ASSAINISSEMENT</p> <p>c) Eaux usées : En application du schéma directeur d'assainissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Dans les zones d'assainissement collectif</u> : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. - <u>Dans les zones d'assainissement non-collectif</u> : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. <p>d) Eaux pluviales :</p> <p>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.</p> <p>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 directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.</p> <p>Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) avant rejet dans le milieu et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés.</p> <p>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.</p> <p>En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, et seulement dans de cas, une tolérance pourra être accordée. Dès lors, l'écoulement vers le réseau</p>
--	---

<p style="text-align: center;">III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE</p> <p>Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.</p> <p>ARTICLE N.5 : Superficie minimale des terrains</p> <p>Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis du fait de la création d'une habitation nouvelle ou du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m² par logement créé, pour en permettre la réalisation.</p> <p>ARTICLE N.6: Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Le recul minimum exigé par rapport à l'alignement des voies est fixé à 5 m.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, - Ni au changement de destination, - Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie, - Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. <p>ARTICLE N.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Une nouvelle construction ou l'extension d'une</p>	<p>collecteur 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.</p> <p>Pour les infiltrations des eaux pluviales, les systèmes de drainage seront privilégiés.</p> <p>Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales de toiture.</p> <p style="text-align: center;">III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE</p> <p>Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.</p> <p>ARTICLE N.5 : Superficie minimale des terrains</p> <p>Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis du fait de la création d'une habitation nouvelle ou du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m² par logement créé, pour en permettre la réalisation.</p> <p>Cet article n'est pas règlementé.</p> <p>ARTICLE N.6: Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Le recul minimum exigé pour les constructions, extensions et annexes par rapport à l'alignement des voies est fixé à 5 m.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, - Ni au changement de destination, - Ni à l'extension mesurée d'une construction existante ou à son aménagement, dès lors que cette extension ou cet aménagement 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. <p>Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des voies équivalente à 1,5 fois le plus haut niveau des pales par rapport au terrain naturel. Lorsque la voie sépare une zone N et une zone U ou AU, la distance à la voie est portée à 3 fois la hauteur du plus haut niveau des pales par rapport au plus haut niveau du terrain naturel, avec un minimum de 150 mètres.</p> <p>ARTICLE N.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Une nouvelle construction, une annexe ou l'extension</p>
---	---

<p>construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m.</p> <p>Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>2°- L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée si cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE N.9 : Emprise au sol des constructions</p> <p>Sauf en secteur Ne, cet article n'est pas réglementé.</p> <p>En secteur Ne, l'emprise au sol maximale des constructions est de 50%.</p> <p>ARTICLE N.10 : Hauteur des constructions</p> <p>Le nombre maximum de niveaux des constructions de toute nature tant pour la réalisation de bâtiments nouveaux que pour l'aménagement de bâtiments existants est fixé à 3 non compris les combles aménageables ou non et le ou les sous-sols.</p> <p>Les constructions pourront accueillir au-dessus du rez de chaussée au maximum 2 niveaux habitables, y compris les combles, non compris les sous-sols. Leur hauteur totale à partir du niveau du rez de chaussée sera limitée à 10 mètres.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux constructions de grande dimension à usage agricole (hangar,...) ou assimilé (manèges à chevaux,...), ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques</p>	<p>d'une construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m.</p> <p>Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>2°- L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée si cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des limites séparatives équivalente à 1,5 fois le plus haut niveau des pales par rapport au terrain naturel. Lorsque la limite séparative sépare une zone A et une zone U ou AU, la distance à la limite de propriété est portée à 3 fois la hauteur du plus haut niveau des pales par rapport au plus haut niveau du terrain naturel, avec un minimum de 150 mètres.</p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE N.9 : Emprise au sol des constructions</p> <p>Sauf en secteur Ne, cet article n'est pas réglementé.</p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions, extensions et annexes est de 20%, sauf en secteur Ne.</p> <p>En secteur Ne, l'emprise au sol maximale des constructions, extensions et annexes est de 50%.</p> <p>ARTICLE N.10 : Hauteur des constructions</p> <p>Le nombre maximum de niveaux des constructions de toute nature tant pour la réalisation de bâtiments nouveaux que pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants est fixé à 3 non compris les combles aménageables ou non et le ou les sous-sols.</p> <p>Les constructions et extensions pourront accueillir au-dessus du rez de chaussée au maximum 2 niveaux habitables, y compris les combles, non compris les sous-sols. Leur hauteur totale à partir du niveau du rez de chaussée sera limitée à 10 mètres.</p> <p>La hauteur des annexes et extensions des constructions à usage d'habitation est soumise aux conditions fixées à l'article 2.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux constructions de grande dimension à usage agricole (hangar,...) ou assimilé (manèges à chevaux,...), ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques</p>
--	--

<p>nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>ARTICLE N.11 : Aspect extérieur</p> <p><i>Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après</i></p> <p>Esthétique générale</p> <p>Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci.</p> <p>Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit. - Lorsque les constructions existantes le long d'une voie présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble. - Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen. - L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes. - Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. - Les constructions en matériaux de fortune sont interdites. <p><u>Equipements relatifs aux nouvelles technologies :</u> Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement qui doit être recherchée (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants.</p> <p>Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.</p> <p>Les éoliennes individuelles sont interdites.</p> <p>Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront enterrées; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.</p> <p>Tout dispositif visant à favoriser les énergies renouvelables, à protéger l'environnement (tel que la récupération des</p>	<p>nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>ARTICLE N.11 : Aspect extérieur</p> <p><i>Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après</i></p> <p>Esthétique générale</p> <p>Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci. Cette disposition prévaut sur toutes les autres.</p> <p>Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit. - Lorsque les constructions existantes le long d'une voie présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble. - Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen. - L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes. - Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. — Les constructions en matériaux de fortune sont interdites. <p><u>Equipements relatifs aux nouvelles technologies :</u> Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement qui doit être recherchée (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants.</p> <p>Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.</p> <p>Les éoliennes individuelles sont interdites.</p> <p>Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront enterrées en respectant la réglementation en vigueur; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.</p> <p>Tout dispositif visant à favoriser les énergies renouvelables,</p>
--	---

<p>eaux pluviales) doit être recherchée dans tout projet.</p> <p>Matériaux de façade :</p> <p>Les constructions doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.</p> <p>a) Façades :</p> <p>Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre. Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.</p> <p>L'emploi de la couleur blanche sur les murs extérieurs est interdit.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emploi à nu, en parement, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse. Toutefois Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut. - Les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois. <p>b) Couvertures :</p> <p>Les constructions avec combles seront recouvertes en tuile plate naturelle ou vieillie, ou en ardoise. Sont admis les matériaux d'aspect similaire (fibro teinté dans la masse, etc.), la tuile mécanique grand-moule (22 au mètre carré) à pureau plat de tonalité brune et le chaume.</p> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ardoise modèle carré posée en diagonale. - La tuile mécanique grand moule modèles à côtes, losanges ou motifs similaires. - Les plaques de fibro-ciment ondulé. - Les matériaux métalliques non dissimulés (tôle galvanisée) <p>Pour les annexes à l'habitation devront être utilisés les mêmes matériaux de constructions que pour le bâtiment principal.</p> <p><u>Formes et volumes :</u></p> <p>Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées.</p>	<p>à protéger l'environnement (tel que la récupération des eaux pluviales) doit être recherchée dans tout projet.</p> <p>Matériaux de façade :</p> <p>Les constructions doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.</p> <p>a) Façades :</p> <p>Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre. Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.</p> <p>L'emploi de la couleur blanche sur les murs extérieurs est interdit.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emploi à nu, en parement, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse. Toutefois Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut. - Les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois. <p>b) Couvertures :</p> <p>Les constructions avec combles seront recouvertes en tuile plate naturelle ou vieillie, ou en ardoise. Sont également admis les matériaux d'aspect similaire (fibro teinté dans la masse, etc.), la tuile mécanique grand-moule (22 au mètre carré) à pureau plat de tonalité brune et le chaume.</p> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ardoise modèle carré posée en diagonale. - La tuile mécanique grand moule modèles à côtes, losanges ou motifs similaires. - Les plaques de fibro-ciment ondulé. - Les matériaux métalliques non dissimulés (tôle galvanisée) <p>Pour les annexes à l'habitation devront être utilisés les mêmes matériaux de constructions que pour le bâtiment principal.</p> <p><u>Formes et volumes :</u></p> <p>Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées.</p> <p>L'ordonnancement des façades et pignons devra être le plus uniforme possible au sein du secteur. Les</p>
---	--

<p><u>Matériaux de toiture :</u></p> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures à une seule pente faible. - Les toitures à 4 pans de faible pente (inférieure à 40°). <p>Elles sont toutefois admises pour les constructions implantées en limites séparatives, pour les constructions de garages ou de bâtiments annexes.</p> <p>D'une façon générale et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures à 2 pans symétriques devront avoir une pente comprise entre 40° et 60°. Des toitures de formes et pentes différentes sont de plus autorisées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale), d'extensions ou de vérandas. - La réalisation d'une Architecture Contemporaine de qualité : toiture-terrasse, toiture courbe, etc. <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Elles seront composées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie.</p> <p>Les clôtures pleines, répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade (voir « matériaux »), sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les poteaux de ciment, les éléments moulés et préfabriqués en bordure de voies ou visibles de celles-ci. <p><u>Divers :</u></p> <p>Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc., réalisées par des moyens de fortune sont interdites.</p> <p><u>Protection des plantations remarquables ou classées :</u></p>	<p>implantations des constructions tendront à reconduire les rythmes et implantions environnants. L'harmonie des sens de faitage sera recherchée. Une attention particulière sera apportée à l'instruction de l'autorisation d'urbanisme pour garantir la cohérence au sein du quartier et/ou du secteur. L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée en cas de prise en compte insuffisante des formes, implantations et volumes environnants.</p> <p><u>Matériaux de toiture:</u></p> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation:</u></p> <p>— Les toitures à une seule pente faible. — Les toitures à 4 pans de faible pente (inférieure à 40°).</p> <p>Les toitures à une seule pente faible Elles sont uniquement toutefois admises pour les constructions implantées en limites séparatives, pour les constructions de garages ou de bâtiments annexes.</p> <p>D'une façon générale et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures à 2 pans symétriques devront avoir une pente comprise entre 40° et 60°. Des toitures de formes et pentes différentes sont de plus autorisées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale), d'extensions ou de vérandas. - La réalisation d'une Architecture Contemporaine de qualité : toiture-terrasse, toiture courbe, etc. <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Elles seront composées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie.</p> <p>Les clôtures pleines, répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade (voir « matériaux »), sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.</p> <p>L'harmonie des clôtures sera recherchée au sein d'un quartier (type, hauteur, teinte, matériaux). Elles devront participer à la qualité du paysage urbain, notamment dans le choix des matériaux ou des essences.</p> <p><u>Sont interdits:</u></p> <p>— Les poteaux de ciment, les éléments moulés et préfabriqués en bordure de voies ou visibles de celles-ci.</p> <p><u>Divers:</u></p> <p>Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc., réalisées par des moyens de fortune sont interdites.</p> <p><u>Protection des plantations remarquables ou classées :</u></p>
---	---

<p><u>Les espaces boisés classés</u> repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>Les plantations remarquables</u> (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée.</p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE N.13 : Plantations</p> <p>Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.</p> <p>Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime des articles L130.1 et suivants ainsi qu'aux articles R 130.1 et suivants de Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>Les espaces boisés classés</u> repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, il en sera de même des haies repérées qui seront protégées au titre de la loi Paysage.</p> <p><u>Les plantations existantes</u> (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.</p> <p><u>Les haies</u> seront constituées d'essences locales (voir liste de référence annexée à la fin du règlement); la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.</p> <p>Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.</p> <p>Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel, ou toute propriété déjà close par des haies, seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.</p> <p>Les parcelles seront largement plantées.</p> <p>Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.</p> <p>ARTICLE N.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)</p> <p>Cet article n'est pas réglementé.</p>	<p><u>Les espaces boisés classés</u> repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>Les plantations remarquables</u> (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardin du commerce de moins de 15 m², serres et sas d'entrée.</p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE N.13 : Plantations</p> <p>Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.</p> <p>Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime des articles L130.1 et suivants ainsi qu'aux articles R 130.1 et suivants de Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>Les espaces boisés classés</u> repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, il en sera de même des haies repérées qui seront protégées au titre de la loi Paysage.</p> <p><u>Les plantations existantes</u> (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.</p> <p><u>Les haies</u> seront constituées d'essences locales (voir liste de référence annexée à la fin du règlement); la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.</p> <p>Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.</p> <p>Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel, ou toute propriété déjà close par des haies, seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.</p> <p>Les parcelles seront largement plantées.</p> <p>Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.</p> <p>ARTICLE N.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)</p> <p>Cet article n'est pas réglementé.</p>
---	---

ANNEXES RÉGLEMENTAIRES

Éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme

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. 123-1-5 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les haies repérées au plan sont protégées au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Elles seront maintenues ou remplacées 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, notamment l'élagage, 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.

ESSENCES LOCALES

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	ESPECES	SOLS		HUMIDITE			PROFONDEUR		TERRITOIRES ADAPTES										
		ARGILEUX	SABILEUX	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	7	8	
	Chêne pédonculé	♥	-	♥	-	-	-	♥	-	1	3	4			6	7	8		
	Chêne rouvre	♥	-	♥	-	-	-	-	-	1	3	4			6	7	8		
	Erable 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	3	4			6	7	8		
	Noyer noir	♥	-	♥	-	-	-	-	-									7	
	Peuplier noir *	-	♥	♥	-	-	-	♥	♥										
	Peuplier tremble *	-	♥	♥	-	-	-	♥	♥										
	Sorbier des oiseaux	♥	-	♥	-	-	-	-	-	1	2	3			5		6		
	Sorbier domestique	♥	-	♥	-	-	-	-	-	1	2	3			5		6		
Tilleul à petites feuilles	-	♥	♥	-	-	-	-	-	1	2	3			5		6			
Aulna glutineux	♥	-	♥	-	-	-	-	-				2	3	5		6			
Bouleaux verrucosus	-	♥	♥	-	-	-	-	-				2	3	5		6			
Cerisier de Sainte-Lucie	-	♥	♥	-	-	-	-	-	1	2	3			5		6			
Charme commun	-	-	♥	♥	-	-	-	-	1	3	4	5	6	7	8				
Châtaignier	♥	♥	♥	-	-	-	-	-	1	3	4			6	7	8			
Erable champêtre	♥	-	♥	-	-	-	-	-	1	3	4			6	7	8			
If commun	♥	-	♥	-	-	-	-	-	1	3	4			6	7	8			
Poirier franc	♥	♥	♥	-	-	-	-	-	1	3	4			6	7	8			
Pommier sauvage	-	-	♥	-	-	-	-	-	1	3	4			6	7	8			
Prunier myrobolan	♥	-	♥	-	-	-	-	-	1	2	3			5		6			
Saule blanc	-	♥	♥	-	-	-	-	-									5		
Saule cendré	-	♥	♥	-	-	-	-	-									5		
Saule marsault	-	♥	♥	-	-	-	-	-	2	1	5			7	8				

* Zone de marais uniquement ♥ : l'essence apprécie ♥ : l'essence refuse - : l'essence supporte



(Cartographie: source BRGM DDE)

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

** Hors essences ornementales ♥ : l'essence apprécie ♥ : l'essence refuse - : l'essence supporte



Tilleul

Châtaignier

Érable sycomore

Noyer

Les espèces invasives



Bouleau verruqueux



Robinier faux acacia



Cytise aubour



Viorne lanthane



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



Conseil Général
 Calvados
 D.G.A.
 Développement
 et Environnement
 Direction de l'aménagement et de la biodiversité
 tél : 02 31 57 15 68 - www.calvados.fr

NOUE ET PLANTES HYDROMORPHES D'ENTRETIEN MOINDRE

Exemple d'une noue type ne nécessitant qu'un entretien moindre :

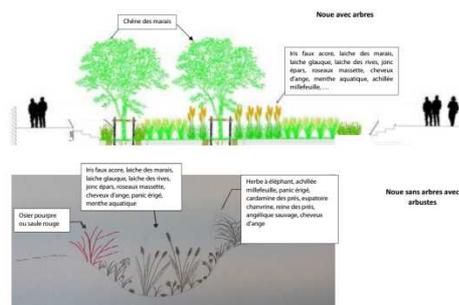


Illustration des possibles

LEXIQUE

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

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, abri de jardin.

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

Extension : Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.

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

Sur le règlement graphique

- Le secteur **1AUa**, du cœur de bourg, est reclassé en secteur **Ua** et **Uap**.
- Le secteur **AUe**, de La Grande Londe, est reclassé en secteur **2AUe**.
- Le secteur **2AU**, du Val Doré, est reclassé en secteur **1AU**.
- 12 emplacements réservés sont créés.
- 5 arbres sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.
- 2,6 km de haie sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.
- 12 bâtiments d'intérêt patrimonial, architectural et de bonne ossature sont identifiés spécifiquement comme pouvant changer de destination.
- Le périmètre de monument historique est recentré sur l'église.

Les modifications cartographiques sont mises en évidence dans les pièces **C** et **D** du dossier.

Dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les OAP du secteur **2AU** du Val Doré sont modifiées dans le cadre de son ouverture à l'urbanisation (**1AU**).
- Les OAP du secteur **1AUa** (cœur de bourg) sont modifiées en accompagnement du reclassement en **Ua** et **Uap**.

Les modifications sont mises en évidence dans la pièce **E** du dossier.

Ces modifications, prises isolément ou dans leur ensemble, ne remettent pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durable approuvé en 2008.

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

Tableau des surfaces des zones

Le tableau de surface des zones est modifié ainsi qu'il suit.

- Reclassement du secteur 1AUa en Ua,
- Reclassement du secteur 2AU en 1AU,
- Secteur AUe renommé 2AUe,

Les surfaces concernées par la Modification n°2 apparaissent limitées.

Surface en vigueur			Surface en projet		
Zone U	46 ha	3,2%	Zone U	48,2 ha	3,3%
<i>Secteur Ua</i>	<i>9 ha</i>	<i>0,6%</i>	<i>Secteur Ua</i>	<i>11,2 ha</i>	<i>0,77%</i>
<i>Secteur Ub</i>	<i>35 ha</i>	<i>2,4%</i>	<i>Secteur Ub</i>	<i>35 ha</i>	<i>2,4%</i>
<i>Secteur Us</i>	<i>2 ha</i>	<i>0,13%</i>	<i>Secteur Us</i>	<i>2 ha</i>	<i>0,13%</i>
Zone AU	17 ha	1,2%	Zone AU	15 ha	1%
<i>Secteur 1AUa</i>	<i>2,2 ha</i>	<i>0,15%</i>	<i>Secteur 1AUa</i>	-	-
<i>Secteur 1AU</i>	<i>4 ha</i>	<i>0,3%</i>	<i>Secteur 1AU</i>	<i>7 ha</i>	<i>0,5%</i>
<i>Secteur 2AU</i>	<i>3 ha</i>	<i>0,2%</i>	<i>Secteur 2AU</i>	-	-
<i>Secteur AUe</i>	<i>8 ha</i>	<i>0,5%</i>	<i>Secteur 2AUe</i>	<i>8 ha</i>	<i>0,5%</i>
Zone A	1317 ha	91,5%	Zone A	1317 ha	91,5%
Zone N	59 ha	4,1 %	Zone N	59 ha	4,1 %
<i>Secteur N</i>	<i>49,5 ha</i>	<i>3,4%</i>	<i>Secteur N</i>	<i>49,5 ha</i>	<i>3,4%</i>
<i>Secteur Nh</i>	<i>5 ha</i>	<i>0,34%</i>	<i>Secteur Nh</i>	<i>5 ha</i>	<i>0,34%</i>
<i>Secteur Ne</i>	<i>4,5 ha</i>	<i>0,31%</i>	<i>Secteur Ne</i>	<i>4,5 ha</i>	<i>0,31%</i>
Total	1439 ha	100%	Total	1439 ha	100%

Rappel :

- Passage de 2 à 14 emplacements réservés (12 créations)
- Création de 5 protections spécifique d'arbre remarquable (L.123-1-5 du code de l'urbanisme)
- Création de 2,6 km de protections spécifique d'haie remarquable (L.123-1-5 du code de l'urbanisme).



Grille d'analyse des documents d'urbanisme au regard des orientations du SCoT

CHEUX

Novembre 2014

1. Éléments de cadrage

	ELEMENTS DE DIAGNOSTIC
Contexte réglementaire	PLU approuvé le 04.02.2008, ➤ Modification n°1 du 01/09/2011
EPCI	CDC Entre Thue et Mue, la population de Cheux représente 10.3% de la CDC
Localisation	• Aux limites Ouest de Caen-Métropole, commune voisine d'Evrecy-Orne-Odon et de Caen la Mer, et à 14km de Caen
Environnement naturel	• Paysage de plaine, dominante de labours, vallée de la Mue, passage de deux cours d'eau la Mue et Salbey
Environnement bâti	• Urbanisation le long des voies, le bourg et deux hameaux. Extension du bourg par des lotissements.
Réseau viaire TC Déplacements doux :	• <u>Desserte routière</u> : RD 9 Caen/Caumont l'Eventé, RD84 et RD 170 traversent le bourg • <u>Transports en commun</u> : ligne bus verts n°8 Caen-Tilly-sur-Seulles • <u>Modes doux</u> : chemins de promenade, circuit de randonnée
Occupation de l'espace	Superficie commune : 1 441 ha (environ 84.2ha urbanisés 6%)
Démographie	Population : 1 272 habitants (2011) + 2.7% - variation annuelle +0.5% / an (2006-2011) Solde migratoire : -0.9% / an - Solde naturel : +1.4% / an (2006-2011) + 14% - variation annuelle +1.9% / an (1999-2006) + 25.6% - variation annuelle +2.6% / an (1990-1999) 2.7 habs / ménage (2.2 habs / ménage dans le Calvados)-2011
Habitat	• 489 logements en 2011 • résidences principales : 95% en 2011 • propriétaires : 76% - locataires : 22.4%
Rythme de construction	• 2006-2011 : 32 logements (7%) • 1999-2006 : 62 logements (15.7%) • 1990-1999 : 100 logements (34%)
Activités	• 84 actifs habitants et travaillant dans la commune : 13.8% • taux de chômage : 6.8% (moyenne départementale : 11.9%)-2011
Equipements	• Ecole primaire et maternelle • Bibliothèque et salle des fêtes • Mairie, salle communale, et atelier communal
Agriculture	• En 2010 : 15 sièges d'exploitation (13 sièges en 2000) • En 2009: 94% de terres agricoles (Mode d'Occupation des Sols 2009)

2. Compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT

Rappel : la commune de Cheux est classée commune de « l'Espace rural ou périurbain »

L'espace rural de Caen-Métropole compte 84 communes parmi les moins peuplées du territoire. Elles comptent toutes moins de 2 000 habitants. Pour la plupart, elles n'ont connu qu'un développement limité depuis 20 ans. Les équipements y sont peu développés. Elles sont polarisées par des communes plus importantes et, en règle générale, ne sont pas au contact direct de la zone urbaine centrale.

L'agriculture productive et la majeure partie des sites présentant un intérêt écologique se situent également dans ces espaces ruraux.

Pour ces communes, s'il n'est pas question de faire obstacle à leur développement, il apparaît clairement que celui-ci devra être modéré, contenu et particulièrement économe en espace, dans le respect des prescriptions édictées au chapitre 3 du présent document. Elles n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux services ou d'équipements autres que ceux nécessaires aux besoins de leur propre population, sauf s'ils sont reconnus d'intérêt intercommunal.

En tout état de cause, leur extension devra être rigoureusement proportionnée à leur taille actuelle. Ces communes devront, en outre, être particulièrement attentives à ne pas obérer l'activité agricole et devront justifier la nécessité pour elle de se développer sur des sites identifiés comme potentiellement riches au plan de la biodiversité dans la Trame verte et bleue du territoire de Caen-Métropole.

Orientations du DOG qui s'appliquent à la commune de CHEUX	COMPATIBILITE	
	oui	non
Chapitre 2 : Les espaces et sites naturels à protéger		
<p>2.1. L'adéquation de l'aménagement avec la ressource en eau et la préservation du milieu</p> <p><i>Les documents d'urbanisme devront prévoir que les parties des périmètres rapprochés de captage d'eau potable souterraine qui ne sont pas déjà urbanisées à la date d'approbation du SCOT devront être protégées de toute nouvelle urbanisation.</i></p> <p><i>Les documents d'urbanisme devront prévoir que les opérations d'aménagement portant sur un terrain de plus de 1 hectare devront assurer une gestion des eaux pluviales de telle manière que le débit de fuite après la réalisation de l'opération soit au plus égal au débit de fuite du terrain antérieur, en l'absence de zonage d'assainissement des eaux pluviales et sauf préconisations particulières en accord avec la police de l'eau.</i></p> <p><i>Les documents d'urbanisme devront justifier de leur adéquation avec la capacité de production et de distribution d'eau potable.</i></p> <p><i>Dans un souci de protection et de préservation de la ressource en eau, les documents d'urbanisme devront veiller à l'adéquation entre les capacités épuratoires du système local et celle de son milieu naturel récepteur</i></p>	<p>Eaux pluviales : En zone U et AU: Réseau collecteur lorsqu'il existe, sinon à la charge du constructeur (garantir le libre écoulement)</p>	<p>Périmètre rapproché du captage d'eau potable du "Gros Orme" doit être protégé de toute nouvelle urbanisation : revoir en conséquence le règlement de la zone A et N (qui autorise les extensions).</p> <p><i>La gestion des eaux pluviales est prévue dans le règlement ; elle pourrait être précisée dans les orientations d'aménagement pour les zones >1 (garantir un écoulement neutre)</i></p> <p><i>Courrier des Syndicats d'alimentation en eau potable et d'assainissement (adéquation des besoins avec les ressources à préciser lors de l'évolution du document)</i></p>
<p>2.2. La maîtrise du ruissellement</p> <p><i>Dès lors qu'elles ont été inventoriées par les collectivités, les haies stratégiques pour la lutte contre le ruissellement et l'érosion des sols devront être protégées dans les documents d'urbanisme, au titre de l'article L 123-1 alinéa 7°</i></p> <p><i>Dans les espaces d'openfield, les documents d'urbanisme devront identifier les sites dans lesquels pourront être mises en œuvre des diguettes ou fascines.</i></p>	<p>Rapport de présentation: évacuation des eaux pluviales ne posent pas de difficultés</p> <p>Haies le long de la Mue classées au titre de la loi paysage</p>	<p>La protection des haies joue-t-elle un rôle contre le ruissellement ?</p>
<p>2.3. Préservation de la biodiversité</p> <p><i>Les documents d'urbanisme devront protéger de toutes nouvelles urbanisations les cours de nature identifiés dans la trame verte et bleue et définis dans les objectifs.</i></p> <p><i>Les documents d'urbanisme préservent les principes de continuité de la trame par un zonage approprié au contexte local, sur une largeur d'un minimum de 10 m, en cohérence avec les protections instituées par les communes limitrophes également concernées par la trame.</i></p> <p><i>En dehors des espaces urbanisés, les cours d'eau, chevelus et zones humides devront être protégés, dans les documents d'urbanisme, par des moyens adaptés sur une largeur minimale de 10 mètres de part et d'autre du cours d'eau, depuis les berges.</i></p> <p><i>Les infrastructures et les réseaux sont autorisés dans la trame, ainsi que les équipements liés à l'alimentation en eau potable et au traitement des eaux usées et pluviales. Toutefois ces aménagements sont conçus et implantés de manière à maintenir des continuités garantissant un libre passage de la faune et des visiteurs. Ces continuités peuvent être au besoin, assurées par un passage inférieur ou supérieur.</i></p>	<p>Les cours d'eau de "La Mue" et du Salbey sont identifiés en cœur de nature</p> <p>La Mue traverse la zone N et la zone UB</p> <p>Le Salbey traverse la zone A</p>	<p>Protéger les cours d'eau sur une largeur de 10 m dans les parties non urbanisées</p> <p>➤ En zones N et A: pas de retrait imposé par rapport au cours d'eau.</p> <p>Les espaces concernés par le principe de continuité écologique, devront être préservés sur une largeur d'au moins 10m. Seuls sont autorisés les infrastructures, réseaux et équipements liés à l'alimentation en eau potable et au traitement des eaux usées et pluviales.</p> <p>➤ Talweg au Nord de la commune (zone A)</p>
<p>2.4.2. Usage du sol dans les espaces récréatifs</p> <p><i>Les espaces récréatifs ou participant à la protection du cadre de vie pourront accueillir les équipements impliquant une faible occupation du sol et liés par destination à un vaste espace de nature (club équestre, centre aéré ou de vacances, école de plein-air, accueil touristique...).</i></p>	<p>Secteur Ns: à vocation de sports (zone qui n'apparaît pas sur le plan graphique ni dans le détail du règlement, citée dans l'introduction de la zone N)... ?</p>	
Chapitre 3 : Les grands équilibres entre les espaces urbains et a urbaniser et les espaces naturels et agricoles, forestiers et littoraux		
<p>3.1. Privilégier le renouvellement et la mutation des espaces urbanisés</p> <p><i>Dans les documents d'urbanisme, la densification par le comblement des « dents creuses », l'évolution et le renouvellement des tissus urbains existants par la réhabilitation du bâti ancien et la reconversion des friches industrielles devront être privilégiés.</i></p> <p><i>Les extensions urbaines devront s'effectuer en continuité des zones urbanisées, dans un souci d'économie d'espace et de gestion raisonnée du stationnement.</i></p> <p><i>Les orientations d'aménagement des PLU devront préciser les objectifs de densité et de mixité sociale et fonctionnelle.</i></p>	<p>Les extensions urbaines d'habitat sont en continuité de l'existant</p> <p>Mixité fonctionnelle : Zone U et AU: toutes activités normalement liées et compatibles avec l'habitat sont autorisées Zone 1AUa : opération mixte de logements et d'activités commerciales et de service</p>	<p>La zone AUe n'est pas en continuité de l'existant (cf ci-dessous orientation 6.6.2).</p> <p><i>Conseil de réaliser un bilan des dents creuses avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation</i></p> <p><i>Objectifs de densité et de mixité sociale et fonctionnelle à préciser dans d'éventuelles Orientations d'aménagement</i></p>

Orientations du DOG qui s'appliquent à la commune de CHEUX	COMPATIBILITE	
	oui	non
	<p>Mixité sociale : Zone AU: divers modes d'habitat et 10% minimum de logements à financements aidés</p>	
<p>3.3.1. Dispositions applicables aux communes de l'espace rural ou périurbain concernées</p> <p>Pour une durée de 20 ans à compter de la date d'approbation du SCoT, l'espace total qui pourra être ouvert à l'urbanisation par les documents d'urbanisme est déterminé par la formule de calcul suivante :</p> <p><i>Nombre de logements (au 1^{er} janvier de l'année d'approbation du SCoT) X 0,025 = potentiel urbanisable en hectares en application du projet de développement de la commune et à répartir en zones d'urbanisation future à plus ou moins long terme</i></p> <p>Ce potentiel ne pourra être inférieur à 2 hectares.</p> <p>Les documents d'urbanisme devront prévoir que, pour les opérations situées dans les zones d'urbanisation future et portant sur un terrain dont la superficie est supérieure à 1 hectare : La densité minimale moyenne nette ne devra pas être inférieure à 12 logements par hectare.</p>	<p>489*0.025= 12.2 ha</p> <p>La commune dispose d'une enveloppe foncière maximale de 12.2 ha pour l'habitat sur les 20 ans du SCoT</p> <p>Terrains libres (imagerie 2011): 1AU: environ 4 ha 1AUa: 2.2 ha 2AU: environ 3.8 ha</p> <p>Au total sont disponibles 10 ha</p>	<p>Déduire de ce potentiel les zones 1AU et AU faisant l'objet d'une autorisation d'aménager après le 14.02.2012 (date à laquelle le SCoT est devenu exécutoire) et garantir le respect de l'enveloppe.</p> <p>Garantir une densité minimale moyenne nette de 12 logements à l'hectare.</p> <p><i>Pour information: la Loi ALUR, supprime la superficie minimale, ainsi que le COS dans les PLU de façon immédiate :</i> En 1AU: superficie minimale de 500m² par voie de lotissement ou de division. En Ub: superficie minimale de 400m² par voie de lotissement ou de division</p>
<p>3.5. Préserver les espaces productifs agricoles</p> <p><i>Afin de préserver les espaces productifs agricoles, les documents d'urbanisme devront exposer les raisons de l'ouverture à l'urbanisation des espaces agricoles ou regard de l'organisation de l'espace.</i></p> <p><i>Les documents d'urbanisme des communes concernées devront alors évaluer les incidences de cette urbanisation sur la viabilité des exploitations agricoles affectées.</i></p>		<p><i>A préciser lors de l'évolution du document pour toute ouverture à l'urbanisation</i></p>
<p>Chapitre 5 : Objectifs relatifs à la cohérence entre urbanisation et création de dessertes en transports collectifs</p>		
<p>5.1.2. Dispositions applicables aux infrastructures routières</p> <p><i>De nouvelles liaisons routières ne pourront être inscrites dans les documents d'urbanisme que sous réserve des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsqu'elles sont support de développement urbain, en agglomération ou dans les pôles - lorsqu'elles visent à améliorer la sécurité routière ou celle des modes doux - lorsque leur justification dépasse le périmètre du SCoT Caen-Métropole. <p><i>Lors de la création ou la rénovation de nouvelles infrastructures routières, hors infrastructures autoroutières, le Maître d'Ouvrage devra prévoir les aménagements cyclables nécessaires ou le cas échéant, prévoir des itinéraires de substitution.</i></p>		<p>Sans objet</p>
<p>Chapitre 6: les objectifs relatifs aux activités économiques</p>		
<p>6.1. Dispositions relatives à l'implantation des commerces de détail ou ensembles commerciaux</p> <p><i>Les documents d'urbanisme devront prévoir que :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'implantation des commerces de détail ou ensembles commerciaux se fera prioritairement au sein des zones urbanisées ou, à défaut, en continuité de celles-ci. - Seront définies, pour les zones dans lesquelles les implantations commerciales sont possibles, des dispositions spécifiques d'aménagements et d'organisation du stationnement dans un souci de limitation de la consommation d'espace. - Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une SHON de bâtiment de plus de 5 000 m² devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage et justifier de la desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes. - Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une SHON de plus de 10 000 m² devront prévoir également leur construction sur au moins deux niveaux. Ils devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025. - Comme le stipule l'article L752-4 du Code de Commerce actuellement en vigueur, dans les communes de moins de 20 000 habitants, le Président du Syndicat proposera à son organe délibérant d'examiner les dossiers de permis de construire, concernant un projet commercial compris entre 300 et 1000m² dans la perspective de saisir la CDAC 	<p>Zone AUe: vocation d'activités artisanales, commerciales ou de services</p> <p>Zone U et AU: commerces liés à l'habitat</p>	<p>Reprendre les orientations du SCoT en matière d'implantation commerciale pour les zones où le commerce est autorisé et notamment la zone AUe (ci-contre)</p>
<p>6.2. Raccordement aux réseaux numériques</p> <p><i>Les documents d'urbanisme devront prévoir que :</i></p> <p>Les zones d'extension de l'urbanisation ainsi que les grands équipements publics ou privés seront prioritairement positionnés dans les zones desservies, facilement raccordables ou dont le raccordement est programmé ou sera assuré par la collectivité.</p>		<p>Volet numérique à traiter lors de l'évolution du document</p>
<p>6.3.1. Dispositions relatives à l'implantation des activités logistiques</p> <p>1 - Les sites d'implantation préférentiels des activités logistiques sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les sites industrialo-portuaires entre Orne et Canal ; - Le site de développement métropolitain sud-est de l'agglomération tel que déterminé sur la carte page de la page 61; <p>2 - Les nouvelles zones prévues dans tous les pôles définis page 6 pourront également accueillir des activités logistiques, dans la limite de 30 % de leur superficie.</p>	<p>Zone 1AU et 2AU: ICPE et entrepôts interdits.</p>	<p>Zone AUe : les activités logistiques ne sont pas interdites : le prévoir puisque cette nouvelle zone d'activités est en dehors des sites localisés dans le SCoT pour l'activité logistique.</p>

Orientations du DOG qui s'appliquent à la commune de CHEUX	COMPATIBILITE	
	oui	non
<p>3 – En dehors des sites mentionnés aux deux alinéas précédents, la création de nouvelles zones d'activité dédiées à la logistique ne sera possible que si celles-ci organisent le caractère multimodal fer-route de leur fonctionnement.</p> <p>5 – Les documents d'urbanisme devront prévoir que les projets de bâtiments à usage d'entrepôt portant sur une SHON de plus de 10 000 m² devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.</p>		
<p>6.4.1. Dispositions relatives à l'implantation des activités touristiques</p> <p>Les documents d'urbanisme des communes concernées devront prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la préservation des axes de circulation douce existants. - l'identification des cheminements à créer dans l'optique de la constitution d'itinéraires continus touristiques et de loisirs. - la reconversion, dans l'esprit de l'architecture traditionnelle et à des fins d'hébergement touristique, (gîtes ruraux, fermes-auberges, hôtellerie de petite capacité), des anciens bâtiments à usage agricole présentant un intérêt architectural. - que les projets touristiques portant sur une SHON de plus de 10 000 m² devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025. 	<p>Zone A : changement de destination autorisé des exploitations identifiées dans le règlement graphique.</p> <p>Zone N : changement de destination pour un usage résidentiel, artisanal ou commercial.</p>	Existe-il des projets de voies douces ?
<p>6.5.2. Critères d'implantation des zones d'activités incompatibles avec l'habitat</p> <p>2-En dehors des espaces à vocation économique visés à la D.T.A. de l'Estuaire de la Seine, de nouvelles zones économiques dédiées à des activités présentant des incompatibilités fortes avec les zones urbanisées pourront être créées sous réserve des critères de localisation suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - être situées à plus de 500 mètres d'une zone d'habitat ; - ne pas être situées dans un périmètre rapproché de protection de captage d'eau potable ; - ne pas être situées dans un espace identifié dans la Trame verte et bleue du territoire de Caen-Métropole ; - disposer d'une desserte routière compatible avec les flux générés par l'activité en question. <p>L'implantation d'équipements liés à la recherche scientifique n'est pas concernée par ces dispositions.</p> <p>3-Les sites retenus pour l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat devront faire l'objet d'un paysagement visant à minimiser leur impact visuel.</p> <p>4—L'ouverture de carrières n'est pas concernée par les règles édictées ci-dessus dès lors qu'elle respecte les dispositions du Schéma Départemental des Carrières, tant en ce qui concerne l'exploitation que les modalités de remise en état du site.</p> <p>5—Selon les critères de localisation imposés par le PREDD, toute nouvelle localisation d'installation de traitement de déchets dangereux devra être conforme aux règles d'urbanisme, aux préconisations de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et de toute autre réglementation en vigueur. Une attention particulière sera apportée aux paramètres suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - critère de proximité de l'installation du barycentre de la production régionale de déchets potentiellement concernés ; - contexte environnemental favorable, notamment sur le plan géologique, hydrogéologique, écologique, mais aussi humain (prise en compte des nuisances potentielles associées), ne remettant pas en cause l'aménagement général du secteur ; - possibilité de mettre en place des transports alternatifs pour l'accueil ou l'expédition de déchets primaires ou secondaires. 	<p>Zone AUe : occupations et utilisations incompatibles avec la vocation dominante de la zone sont interdites.</p> <p>Zone AUe : préciser la disposition en fonction de la proximité de l'habitat (moins de 500 m), pour d'éventuellement activités présentant des incompatibilités fortes avec l'habitat.</p>	
<p>6.6.1. Dispositions applicables aux bâtiments et zones d'activités</p> <p>Les documents d'urbanisme devront prévoir que les bâtiments à usages d'activités portant sur une SHON de plus de 10 000m² couvrent progressivement leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.</p> <p>Les documents d'urbanisme devront favoriser soit la mise en valeur paysagère, la densification, la restructuration, soit la reconversion des sites d'activités en friches ou qui présentent de faibles qualités d'insertion urbaine.</p>		Zone AUe : pas de dispositions à l'article 13 Espaces libres et plantations ; prévoir des dispositions favorisant la densification de cette zone, en cas de projet.
<p>6.6.2. Création d'une zone d'activités en dehors de tout contexte urbanisé</p> <p>Concernant les communes de l'espace rural ou périurbain et de la couronne périurbaine proche</p> <p>Les documents d'urbanisme des communes concernées devront proscrire la création de nouvelles zones d'activités à l'écart de tout contexte urbanisé, sauf si la zone est reconnue d'intérêt communautaire par l'EPCI compétent et après avoir justifié que ces besoins ne pouvaient être satisfaits par des zones d'activités situées en continu du tissu urbain.</p>		Zone AUe : cette zone étant à l'écart de tout contexte urbanisé, elle ne pourra être aménagée que si elle reconnue d'intérêt communautaire et après avoir justifié que ces besoins ne pouvaient être satisfaits par des zones d'activités situées en continu du tissu urbain.
Chapitre 7 : Les objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville		
<p>7.1. Maintenir des coupures d'urbanisation</p> <p>Les documents d'urbanisme devront maintenir des coupures d'urbanisation entre les communes afin de préserver les caractéristiques paysagères d'openfield et d'habitat groupé de la plaine de Caen. Ces coupures ne pourront être inférieures à 200 mètres.</p>	Coupure d'urbanisation n'est pas rompue, cependant à la limite Nord, la distance avec la commune de Saint-Manvieu-Norrey est de 250m entre les espaces urbanisés	

Orientations du DOG qui s'appliquent à la commune de CHEUX	COMPATIBILITE	
	oui	non
<p>7.2. Promouvoir l'architecture contemporaine et les énergies renouvelables</p> <p><i>Les documents d'urbanisme veilleront à promouvoir l'architecture contemporaine résultant d'une réflexion sur les formes, volumes et perspectives. Ils permettront également les adaptations architecturales liées à la recherche d'une moindre consommation d'énergie ou à l'intégration des énergies renouvelables, notamment solaire.</i></p> <p><i>Dès lors qu'ils auront été inventoriés, les espaces urbains pourront être protégés en application de l'article L123-1 alinéa 7.</i></p>	<p>Zone U, 1AU et 2AU: secteur appartenant au périmètre des monuments historiques (fiches CAUE)</p> <p>Autorise les dispositifs visant à favoriser les énergies renouvelables.</p>	<p>Les éoliennes individuelles sont interdites (prévoir le cas échéant des conditions d'implantation).</p>
Chapitre 8 : La prise en compte des risques		
<p>8.1.1. Risque d'inondation par débordement</p> <p><i>Les documents d'urbanisme des communes concernées devront exposer, dans leur rapport de présentation, les dispositions prises au regard du risque d'inondation par débordement.</i></p> <p><i>Les documents d'urbanisme des communes concernées devront rendre inconstructibles par un zonage adapté les zones classées à risque fort (rouge) dans le P.P.R.I. de la Basse-Vallée de l'Orne.</i></p>	<p>Risque de débordement de la Mue. Aucune construction n'est située en zone inondable, secteur tenu à l'écart du processus d'urbanisation</p>	
<p>8.1.2. Risque d'inondation par remontée de nappe phréatique</p> <p><i>Les documents d'urbanisme des communes concernées devront exposer, dans leur rapport de présentation, les dispositions prises au regard du risque d'inondation par remontée de nappe.</i></p>	<p>Risque de remontée de nappe phréatique (réseaux et sous-sols) en majeure partie en zone A, ainsi qu'en zone N, et en zone Ub.</p> <p>-En zone U, la construction sur sous-sol est déconseillée.</p> <p>-La zone 2AU est soumise également au risque de remontée de nappe phréatique (touche les sous-sols)</p>	<p>Zone 2AU pas d'interdiction de construction en sous-sols.</p>
<p>8.1.3. Risque d'inondation par ruissellement</p> <p><i>Les documents d'urbanisme des communes concernées devront exposer, dans leur rapport de présentation, les dispositions prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser l'écoulement des eaux.</i></p>		<p>Si nécessaire, quelles dispositions sont prises?</p>
<p>8.1.4. Risque lié aux mouvements de terrain et risque minier</p> <p><i>Les documents d'urbanisme des communes concernées devront exposer, dans leur rapport de présentation, les dispositions prises au regard des risques de mouvements de terrain et des risques miniers..</i></p>	<p>Risque sismique très faible</p> <p>Présence d'anciennes carrières souterraines</p>	
<p>8.3.2. Voies bruyantes</p> <p><i>Les maîtres d'ouvrage des infrastructures de déplacement devront évaluer l'impact sonore sur la population et prendre les mesures de protection adaptées.</i></p>	<p>RD9 : zone de protection contre le bruit</p>	
Chapitre 9 : Les grands projets d'équipements et de services nécessaires à la mise en œuvre du SCoT		
<p>9.1. Dispositions applicables aux voies nouvelles</p> <p><i>Les maîtres d'ouvrage des infrastructures de déplacement traversant des espaces compris dans la Trame Verte et Bleue devront déterminer la nature des continuités écologiques affectées et les rétablir le cas échéant.</i></p> <p><i>Les documents d'urbanisme des communes concernées devront veiller à la préservation des faisceaux de passage des infrastructures routières inscrites au SCoT.</i></p>		<p>Sans objet</p>
<p>9.2. Dispositions applicables à l'implantation des équipements publics</p> <p><i>Les documents d'urbanisme devront prévoir que :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'implantation des équipements publics se fera prioritairement au sein des zones urbanisées ou, à défaut, en continuité de celles-ci. - Des dispositions spécifiques d'aménagements et d'organisation du stationnement devront être prévues dans un souci de limitation de la consommation d'espace. <p><i>Les nouveaux équipements portant sur une SHON de plus de 10 000 m² devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.</i></p>		<p>Projet d'implantation d'équipements ?</p>
Chapitre 10 : Le Plan-Climat Energie (PCET)		
<p>10.1. Densification des zones urbaines existantes</p> <p><i>Avant toute création de zone AU, les documents d'urbanisme veilleront à privilégier la densification des zones d'urbanisation existantes ; les documents d'urbanisme pourront réaliser une étude globale de densification des zones déjà urbanisées préalablement à l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau.</i></p>		<p>Conseil de réaliser un bilan des dents creuses</p>
<p>10.2 Développement des modes de transport doux</p> <p><i>Dans les communes hors PTU, les documents d'urbanisme devront prévoir, lors de tout projet de création ou de réhabilitation de la voirie autour d'une gare ferroviaire ou d'un arrêt de TCSP, d'un pôle d'activités, d'un équipement culturel ou sportif, d'intégrer la création d'espaces spécifiques et adaptés de parking à destination des vélos et de faciliter l'accès des modes de déplacement doux à l'infrastructure/ou pôle (hors communes rurales).</i></p> <p><i>Dans les communes hors PTU, les documents d'urbanisme devront prévoir, lors de tout projet de construction de logements pour une surface supérieure à 5 000 m² de SHON collectifs et intermédiaires, la création d'un espace spécifique et adapté de parking pour les vélos.</i></p>		<p>A prévoir le cas échéant.</p> <p>S'il y a réhabilitation de la voirie, veiller à un accès cyclable et parking vélos</p>