

Commune de CHEUX

DÉPARTEMENT DU CALVADOS
VILLE DE CHEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
APPROBATION
B - RÈGLEMENT ÉCRIT

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

Dispositions générales	2
Zone urbaine « U ».....	5
Zone à urbaniser « AU »	15
Zone agricole « A »	26
Zone naturelle et forestière « N ».....	35
Annexes règlementaires.....	45
Lexique.....	51

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Les principaux articles du Code de l'Urbanisme cités dans ce règlement sont produits en annexe documentaire.

Enfin ce présent règlement tient compte des objectifs et orientations affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Cheux.

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de CHEUX.

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles suivants, dits d'ordre public, qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R.111-4 : desserte (*sécurité des usagers*) – accès – stationnement
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

De plus :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 du Code de l'urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés figurant au plan, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L311.1 du Code Forestier. Par contre, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, figurant au plan, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R 315.28, 3^{ème} ALINEA, qui précise que : « Dans tous les cas, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, sur le fondement des dispositions mentionnées à l'article R 111.1, lorsque notamment, par la situation, la forme ou la dimension des lots, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains. »

- LES DECLARATIONS D'UTILITE PUBLIQUE. L'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- SURSIS A STATUER. Articles L.111-9 relatif aux périmètres de déclaration d'utilité publique, et L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics.
- SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE. Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique restent applicables. (*La liste des servitudes et leur contenu figurent en annexe dans le dossier du Plan Local d'Urbanisme*).
- VESTIGES ARCHEOLOGIQUES. Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 et des décrets qui la modifient, soit : « *Toute découverte fortuite, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service Régional de l'Archéologie, 13bis rue Saint Ouen, 14052 Caen cedex) par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par des spécialistes mandatés par le Conservateur Régional.* » Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Nouveau Code Pénal.
Les dispositions du décret N°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme.
La loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive.

ARTICLE 3 : Division du territoire communal en zones

Le territoire communal couvert par le PLU est divisé en :

- **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 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 **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.

Les documents graphiques indiquent par ailleurs :

- 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.

ARTICLE 4 : Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (*articles L.123-1 et R.421-15 et suivants du Code de l'urbanisme*).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne sera accordé que pour des travaux qui améliorent la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard (sauf dispositions particulières du règlement).

Caractère de la zone

Le caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire. Il est présenté à titre informatif.

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

Elle comprend :

- Un secteur **Ua** correspondant au bâti relativement dense du centre bourg,
- 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.

ARTICLE U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, 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 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.

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

- 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 :
 - Le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et intègre les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
 - 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.
- 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 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.

- 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.

ARTICLE U.3 : Accès et voirie

I- ACCES :

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

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

Pour des questions de sécurité, le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé.

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

II- VOIRIE :

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

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

ARTICLE U.4 : Desserte par les réseaux

I- EAU POTABLE :

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

II- ASSAINISSEMENT :

- a) Eaux usées : En application du schéma directeur d'assainissement

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

b) Eaux pluviales :

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

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, 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.

Pour les infiltrations des eaux pluviales, les systèmes de drainage seront privilégiés.

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

III- ELECTRICITÉ -TÉLÉPHONE :

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.

ARTICLE U.5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

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

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

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

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.

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.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

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

- Ni à l'extension d'une construction existante, 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.

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 de la pale par rapport au plus haut niveau du terrain naturel.

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

Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

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

- Pour poursuivre un front bâti existant,
- Pour permettre la réalisation de constructions jumelées ou en bande ; les demandes de permis de construire devront être conjointes,
- Pour permettre la construction contre une héberge existante, dans la limite de sa hauteur,
- Pour permettre l'implantation d'annexes (contiguës ou non) à une construction principale, d'une surface hors œuvre nette inférieure à 20m² et d'une hauteur en limite séparative inférieure à 3m l'égout et/ou 5m au faîtage.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension d'une construction existante, 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.

Les constructions implantées en limite séparative n'offriront pas de vue sur la propriété limitrophe.

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.

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE U.9 : Emprise au sol des constructions

En secteur **Ua**, cet article n'est pas réglementé.

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

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

ARTICLE U.10 : Hauteur des constructions

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

Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 10m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

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.

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

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.

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 de la pale par rapport au plus haut niveau du terrain naturel.

ARTICLE U.11 : Aspect extérieur

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

Esthétique générale

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

Ainsi :

- 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.

Equipements relatifs aux nouvelles technologies :

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement 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.

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.

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, notamment en secteur indicé « **p** ».

Matériaux :

a) Façades :

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.

Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.

b) Couvertures :

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.

Formes et volumes :

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

L'ordonnement 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.

Les toitures à une seule pente faible sont uniquement admises pour les constructions implantées en limites séparatives, pour les constructions de garages ou de bâtiments annexes.

D'une façon générale et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures à pans symétriques devront avoir une pente comprise entre 40° et 60°. Des toitures de formes et pentes différentes sont de plus autorisées pour permettre :

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

Clôtures :

Elles seront composées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie. Elles n'excéderont pas 2 m de hauteur.

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.

En secteur indicé « 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.

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.

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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.

Abris de jardin :

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°.

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

ARTICLE U.12 : Stationnement

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

Il est en particulier exigé deux places de stationnement par logement.

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.

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.

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.

ARTICLE U.13 : Espaces libres et plantations

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

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

Obligation de planter :

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

Les lotissements ou groupes d'habitation 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.

Les plantations à créer désignées au règlement graphique seront des haies bocagères éventuellement doublées d'un chemin d'entretien.

RAPPEL :

- 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.

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

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

Cet article n'est pas réglementé

Caractère de la zone

Le caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire. Il est présenté à titre informatif.

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.

Elle comprend :

- **Des secteurs 1AU et 2AUe** 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.

ARTICLE AU.1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article **AU2** sont interdites tant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation fixées par ce même article ne sont pas remplies.

2) Resteront interdites à l'issue de l'ouverture à l'urbanisation :

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, 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).
- 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.

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

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

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

- a) 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 soient intégrés les divers modes d'habitat (locatif, logements sociaux, accession, etc..) et en particulier 10% minimum de logements à financements aidés (si autorisés par les services de l'Etat).
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Pour les implantations commerciales, l'aménagement et l'organisation du stationnement se feront dans un souci de limitation de la consommation de l'espace.

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

- 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.

3°- Autres conditions d'occupation et utilisations du sol

- 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 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.
- 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.

ARTICLE AU.3 : Accès et voirie

I- ACCES :

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

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

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

II- VOIRIE :

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

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

Elles respecteront les principes d'aménagement précisés dans les orientations particulières d'aménagement.

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

ARTICLE AU.4 : Desserte par les réseaux

I- EAU POTABLE :

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

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées: le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

b) Eaux pluviales :

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

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, 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.

Pour les infiltrations des eaux pluviales, les systèmes de drainage seront privilégiés.

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

III- ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE :

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.

ARTICLE AU.5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas règlementé.

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

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

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.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- 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.

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 de la pale par rapport au plus haut niveau du terrain naturel.

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

Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

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

- Pour permettre la réalisation de constructions jumelées ou en bande ; les demandes de permis de construire devront être conjointes,
- 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 faitage.
- Pour intégrer les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- 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.

Les constructions implantées en limite séparative n'offriront pas de vue sur la propriété limitrophe.

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 de la pale par rapport au plus haut niveau du terrain naturel.

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

Cet article n'est pas réglementé

ARTICLE 1AU.9 : Emprise au sol des constructions

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

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

ARTICLE AU.10 : Hauteur des constructions

Le nombre maximum de niveaux des constructions à usage d'habitation est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 10m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

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.

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.

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 de la pale par rapport au plus haut niveau du terrain naturel.

Article AU.11 : Aspect extérieur

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

Esthétique générale

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

Ainsi :

- 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.

Equipements relatifs aux nouvelles technologies :

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement 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 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.

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.

Matériaux :

a) Façades :

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.

Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.

b) Couvertures :

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.

Formes et volumes :

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

L'ordonnement 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.

Les toitures à une seule pente faible sont uniquement admises pour les constructions implantées en limites séparatives, pour les constructions de garages ou de bâtiments annexes.

D'une façon générale et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures à pans symétriques devront avoir une pente comprise entre 40° et 60°. Des toitures de formes et pentes différentes sont de plus autorisées pour permettre :

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

Clôtures :

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.

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.

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.

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.

Abris de jardin :

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°.

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

ARTICLE AU.12 : Stationnement

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

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.

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.

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.

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 ou collectifs seront accompagnés de places pour les vélos en nombre adapté.

ARTICLE AU.13 : Espaces libres et plantations

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

Les plantations à créer, 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.

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.

Obligation de planter :

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

Les lotissements ou groupes d'habitation comprendront des espaces verts, 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, 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.

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.

RAPPEL :

- 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.

Les haies 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.

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

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

Les parcelles seront largement plantées.

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

Cet article n'est pas réglementé.

Caractère de la zone

Le caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire. Il est présenté à titre informatif.

Est classée en zone agricole la partie de territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- L'hébergement léger de loisirs.
- 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).
- Les abris de fortune.
- 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.

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

Seuls sont autorisés :

- 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'abri pour animaux hors activité agricole principale sont autorisés à condition :

- que la hauteur au faîtage/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 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.

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

- que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage 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.

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

De plus :

- Dans les zones de retraits et gonflements des sols argileux, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique sur la parcelle, de réaliser, le cas échéant, des fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, de désolidariser les bâtiments accolés et 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 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 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.

ARTICLE A.3 : Accès et voirie

I- ACCES

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

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

II- VOIRIE

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

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

ARTICLE A.4 : Desserte par les réseaux

I- EAU POTABLE

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

Cette alimentation pourra toutefois se faire pour d'autres usages que l'alimentation et l'activité humaine par captages, forages ou puits particuliers, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur.

II- ASSAINISSEMENT

- a) Eaux usées : En application du schéma directeur d'assainissement,
 - Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.
 - Dans les zones d'assainissement non collectif : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

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

b) Eaux pluviales :

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

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, 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.

Pour les infiltrations des eaux pluviales, les systèmes de drainage seront privilégiés.

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

III- ELECTRICITÉ -TÉLÉPHONE

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.

ARTICLE A.5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

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

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

- Constructions à autre usage que l'habitation : 25 m
- Constructions, annexes et extensions à usage d'habitation : 15 m

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

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

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 de la pale 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.

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

Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m.

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

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

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.

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 de la pale 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.

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

Cet article n'est pas réglementé

ARTICLE A 9 : Emprise au sol des constructions

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

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

ARTICLE A.10 : Hauteur des constructions

Pour les constructions autres qu'habitation, notamment les bâtiments agricoles :

- Pour des raisons techniques, il ne sera pas imposé de hauteur maximum aux bâtiments agricoles et aux équipements publics ou d'intérêt général.

Pour les constructions à usage d'habitation :

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

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

ARTICLE A.11 : Aspect extérieur

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

Esthétique générale

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

Matériaux

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

a) Façades :

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.

Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.

b) Couvertures :

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.

Pour les annexes à l'habitation devront être utilisés les mêmes matériaux de constructions que pour le bâtiment principal.

Formes et volumes :

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

Les toitures à une seule pente faible sont uniquement admises pour les constructions d'habitation implantées en limites séparatives, pour les constructions de garages ou de bâtiments annexes.

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

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

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

Clôtures :

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.

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.

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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.

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.

ARTICLE A.12 : Stationnement

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

ARTICLE A.13 : Espaces libres et plantations

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

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

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

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

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

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

Cet article n'est pas réglementé.

Caractère de la zone

Le caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire. Il est présenté à titre informatif.

Sont classées en zone naturelle et forestière les parties du territoire, équipées ou non :

1. Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent ou les risques naturels justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation.
2. Où l'activité agricole non dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone **A** et où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix de développement communaux, dans une perspective de développement durable, justifie la limitation du développement de l'urbanisation.

Elle comprend :

- Des secteurs **N** qui sont protégés de toute nouvelle implantation 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.
- 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.

ARTICLE N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisé à l'article **N2** sont interdites et en particulier :

- 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,
- 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 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.

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

Seuls sont autorisés :

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 autorisés à condition :
 - 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 7,50 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.
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.
- 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.

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

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.

Sont de plus autorisées en secteur Ne :

- 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.

De plus :

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

- 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 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.

ARTICLE N.3 : Accès et voirie

I- ACCES

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

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II- VOIRIE

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

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

ARTICLE N.4 : Desserte par les réseaux

I- EAU POTABLE

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

II- ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées : En application du schéma directeur d'assainissement :

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

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

b) Eaux pluviales :

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

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, 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.

Pour les infiltrations des eaux pluviales, les systèmes de drainage seront privilégiés.

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

III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE

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

ARTICLE N.5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas règlementé.

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

Le recul minimum exigé pour les constructions, extensions et annexes par rapport à l'alignement des voies est fixé à 5 m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

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

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 de la pale 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.

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

Une nouvelle construction, une annexe 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.

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

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

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 de la pale 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.

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N.9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions, extensions et annexes est de 20%, sauf en secteur **Ne**.

En secteur **Ne**, l'emprise au sol maximale des constructions, extensions et annexes est de 50%.

ARTICLE N.10 : Hauteur des constructions

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.

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.

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

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni 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 nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE N.11 : Aspect extérieur

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

Esthétique générale

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

Ainsi :

- 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.

Equipements relatifs aux nouvelles technologies :

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement 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 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.

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.

Matériaux :

a) Façades :

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.

Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.

b) Couvertures :

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.

Pour les annexes à l'habitation devront être utilisés les mêmes matériaux de constructions que pour le bâtiment principal.

Formes et volumes :

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

L'ordonnement 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.

Les toitures à une seule pente faible sont uniquement admises pour les constructions implantées en limites séparatives, pour les constructions de garages ou de bâtiments annexes.

D'une façon générale et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures à pans symétriques devront avoir une pente comprise entre 40° et 60°. Des toitures de formes et pentes différentes sont de plus autorisées pour permettre :

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

Clôtures :

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.

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.

Protection des plantations remarquables ou classées :

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

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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.

ARTICLE N.12 : Stationnement

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

En secteur **Nh**, les nouveaux accès seront aménagés de façon à permettre le stationnement de 2 véhicules devant le porche ou portail.

ARTICLE N.13 : Plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

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

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

Les haies seront constituées d'essences locales (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.

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

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

Les parcelles seront largement plantées.

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

ARTICLE N.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S) : Cet article n'est pas réglementé.

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.

L'adaptation des essences au sol et au paysage

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

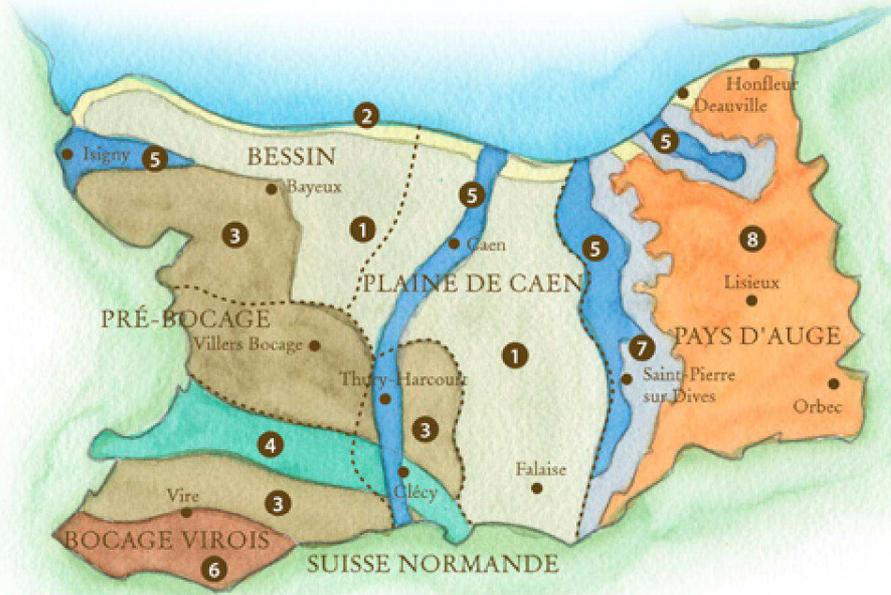


STRATES	ESPÈCES	SOLS		HUMIDITÉ		PROFONDEUR		TERRITOIRES ADAPTES								
		ARGILEUX	SABLEUX	FRAIS	SEC	PROFOND	SUPERFICIEL	1	2	3	4	5	6	7	8	
Haut-jet - Strate 1	Alisier torminal	-	♥	♥	-	-	♥	1	2	3						
	Alisier blanc	-	♥	✘	♥	-	♥	1	2	3						
	Châtaignier	✘	-	♥	-	♥	-			3	4		6		8	
	Chêne pédonculé	♥	-	♥	-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

* Zone de marais uniquement

♥ : l'essence appréciée ✘ : l'essence refusée - : l'essence supportée

R É P A R T I T I O N D E S E S S E N C E S



(Cartographie : source BRGM, DDE)

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

** Hors essences ornementales

♥ : l'essence appréciée × : l'essence refusée - : l'essence supportée



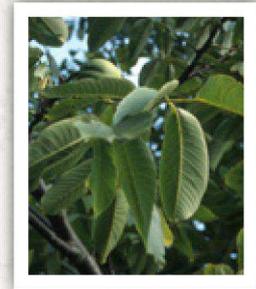
Tilleul



Châtaignier

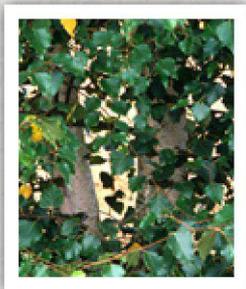


Érable sycomore



Noyer

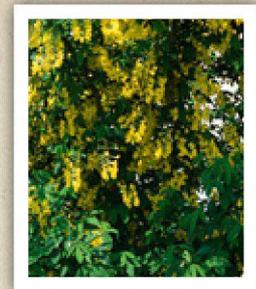
Les espèces invasives



Bouleau verruqueux



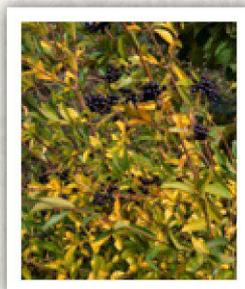
Robinier faux acacia



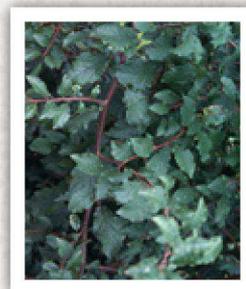
Cytise aubour



Viorne lantane



Troène vulgaire

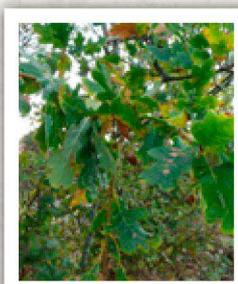


Prunellier



Cornouiller sanguin

Les arbres de haut-jet



Chêne pédonculé



Hêtre vert



Frêne commun



Merisier

Les arbres en cépée



Charme commun



Érable champêtre



Aulne glutineux



Saule blanc

Les essences buissonnantes



Coudrier



Fusain d'Europe



Houx vert



Viorne obier



Charme commun.



*Châtaignier,
arbre de haut-jet.*

*Viorne orbier,
buissonnant.*



Conception, rédaction et illustrations : Iliad Studio Graphique - Calvados - Mars 2008 - Direction de l'environnement et de la biodiversité - Service communication - Photos : Conseil général du Calvados.

Conseil Général

Calvados

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

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

Noue et plantes hydromorphes d'entretien moindre

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

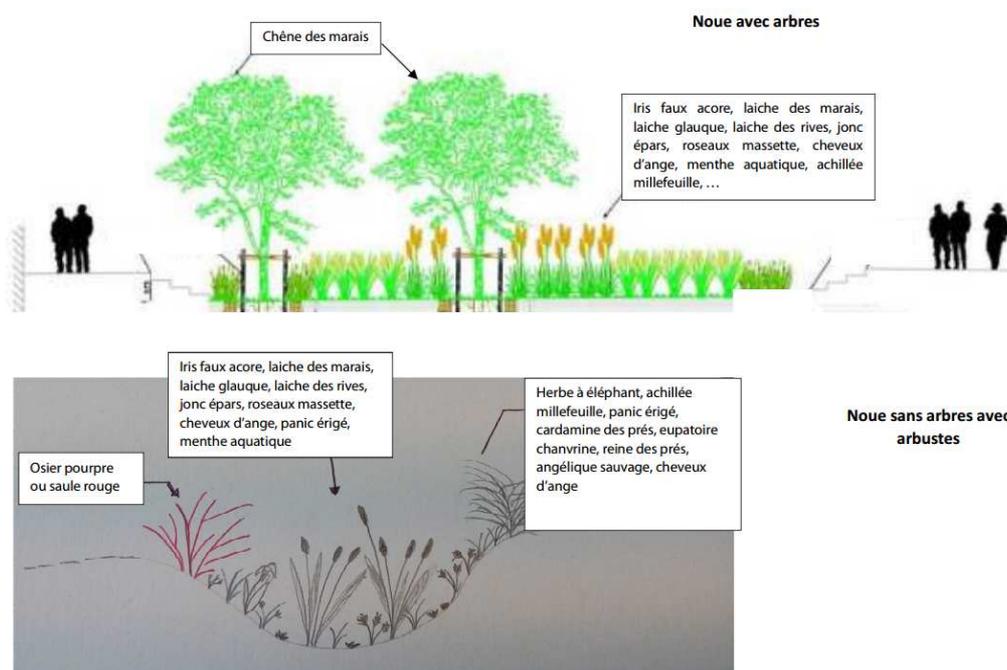


Illustration des possibles

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.

Fâitage : 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.