BIEVILLE-BEUVILLE

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le ..... 06.07 /1979

Modification n° 1 ..... 17.01 /1983
Mise à jour n° 1 ..... 21.06 /1985
Mise en compatibilité DUP ..... 05.03 /1987
Mise à jour n° 2 ..... 19.03 /1987
RÉVISION N° 1 approuvée le ..... 23.06 /1987
Modification n° 2 ..... 05.10 /1989
Modification n° 3 ..... 11.10 /1990
RÉVISION N° 2 approuvée le ..... 29.05 /1995
Modification n° 4 ..... 11.10 /1999
Modification n° 5 ..... 26.03 /2001
Révision simplifiée n° 2a ..... 07.11 /2005

P.O.S. - RÉVISION N°3 ÉLABORATION DU P.L.U.

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

en date du : **19 décembre 2007**

LE MAIRE

2a - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

2b - Orientations Particulières d'Aménagement

3a - Règlement

AGENCE SCHNEIDER
Architectes Urbanistes

42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T: 02 31 35 49 60
F : 02 31 35 49 61
florent.schneider@wanadoo.fr

BIEVILLE-BEUVILLE

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le ..... 06.07 /1979

Modification n° 1 ..... 17.01 /1983
Mise à jour n° 1 ..... 21.06 /1985
Mise en compatibilité DUP ..... 05.03 /1987
Mise à jour n° 2 ..... 19.03 /1987
RÉVISION N° 1 approuvée le ..... 23.06 /1987
Modification n° 2 ..... 05.10 /1989
Modification n° 3 ..... 11.10 /1990
RÉVISION N° 2 approuvée le ..... 29.05 /1995
Modification n° 4 ..... 11.10 /1999
Modification n° 5 ..... 26.03 /2001
Révision simplifiée n° 2a ..... 07.11 /2005

P.O.S. - RÉVISION N°3 ÉLABORATION DU P.L.U.

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal
en date du : **19 décembre 2007**

LE MAIRE

2a - Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Orientations générales

AGENCE SCHNEIDER
Architectes Urbanistes

42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T: 02 31 35 49 60
F : 02 31 35 49 61
florent.schneider@wanadoo.fr

1– OBJECTIFS DU CONSEIL MUNICIPAL

Développement résidentiel

- Diversifier le parc de logements pour faciliter la mobilité au sein de la commune et favoriser l'accès au logement du plus grand nombre (dont les jeunes ou les actifs travaillant à Biéville-Beuville). Cette diversification permettra de répondre aux objectifs fixés par le PLAN LOCAL DE L'HABITAT de CAEN-LA-MER.
- Augmenter la disponibilité foncière pour atteindre ces objectifs.

Développement économique

- Organiser la mixité fonctionnelle au sein de la commune tout en préservant la qualité du cadre de vie,
- Maintenir et développer le pôle de commerces de proximité au centre du village
- Poursuivre l'aménagement du parc de la Bijude.

Équipements et services

- Adapter la croissance résidentielle du village au niveau d'équipement de la commune et à l'augmentation de la capacité de ses équipements,
- Accompagner la croissance du centre de Gérontologie,
- Favoriser l'accueil de services dans le village,

BESOINS / PROJETS

- Groupe scolaire : son extension est prévue en bordure du site actuel ; l'accueil d'un équipement pour la petite enfance pourra être étudié parallèlement.
- Équipements sportifs : la création d'un pôle sportif intercommunal (à localiser) est envisagée avec les communes de MATHIEU et de PERRIERS SUR LE DAN (étude de faisabilité en cours). Besoin : environ 5ha.
- Golf : son extension est nécessaire pour répondre à la demande des joueurs et au rayonnement de cet équipement intercommunal.

Évolution de l'occupation agricole

- Limiter l'atteinte à l'espace agricole, pour préserver les sièges d'exploitation pérennes à échéance du PLU,
- Planifier le développement urbain à long terme pour clarifier les enjeux fonciers pesant sur les exploitations agricoles.

Préservation et mise en valeur du patrimoine culturel et naturel de la commune

- Préserver et renforcer l'identité paysagère du village.
- Protéger les espaces naturels qui entourent le village et les aménager pour les ouvrir au public.
- Favoriser une urbanisation respectueuse de l'environnement et des sites et des paysages.

2 – P.A.D.D. : Orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

Les orientations d'aménagement suivantes sont retenues afin d'organiser un développement maîtriser et raisonnable du village qui préserve son caractère et son environnement et contribue à la réduction des risques et nuisances actuels.

Maîtriser le développement de la commune, en périphérie de l'agglomération caennaise

- Population actuelle : 2500 habitants
- Objectif à 10 ans (échéance du P.L.U.) : entre 3000 et 3200 habitants.
- Objectif à 20 ans (échéance du S.Co.T.) : entre 3500 et 3800 habitants.

Ces objectifs doivent permettre de concilier : réponse à la demande résidentielle en intégrant un rééquilibrage du parc de logements, poursuite de l'amélioration du niveau d'équipement de la commune et de la qualité du cadre de vie et préservation de l'environnement et de l'activité agricole.

Ce développement résidentiel sera réalisé par une expansion de l'urbanisation à l'Ouest et en seconde phase au nord-est, mais aussi, par organisation de l'urbanisation des terrains qui sont urbanisables au sein de la zone bâtie.

Afin de limiter l'étalement de la zone urbanisée, les nouveaux quartiers présenteront une densité moyenne de 15 logements à l'hectare.

En diversifiant le parc de logements

Chaque opération d'aménagement à vocation résidentielle intégrera au moins une moitié de logements à vocation sociale ou de logements intermédiaires (soutien à la primo accession grâce à des prix d'achat encadrés, petits logements, maisons de ville,…) à côté du parc de logements habituel : pavillons en accession ou location.

Et en augmentant la disponibilité foncière

La commune dispose dorénavant d'une ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉE d'environ 90 ha à l'ouest et au nord-est du village ; elle permet de planifier à la bonne échelle et à long terme, la desserte, les espaces verts ou les équipements et services nécessaires à la création d'un cadre de vie qui concilie proximité de la ville et ouverture sur la campagne environnante.
Elle exercera aussi son droit de préemption pour favoriser la réalisation de programme de logements contribuant à la diversité du parc, lors de mutations dans le village.

Aménager une seconde rue principale pour doubler la RD60

Une seconde rue principale, nécessaire à la bonne gestion de la circulation au sein du village et de ses extensions futures sera mise en place au fur et à mesure de l'aménagement des nouveaux quartiers. Grâce à un gabarit adapté, elle assurera la diffusion du trafic et la desserte des quartiers riverains.

La création d'une voie de déviation du village est ainsi abandonnée.

Structurer le maillage de rues et voies vertes des différents quartiers

Afin de préserver la convivialité et l'animation locale, et de faciliter les déplacements sans voiture, les nouveaux quartiers devront être ouverts sur les quartiers existants et comprendre les pistes cyclables et voies pédestres nécessaires à l'accès sans voiture et en toute sécurité vers les équipements et services du village et vers les espaces verts et zones de loisirs environnants.

Conforter l'animation au centre du village

Le site des équipements publics sera restructuré pour permettre une meilleure gestion de leur capacité d'accueil ; La création d'un nouveau pôle sportif permettra l'extension des équipements scolaires et la création d'équipements préscolaires ou périscolaires sur le site actuel, ce qui les préserve au centre du village.

Lors de la réorganisation des équipements publics voisins, une extension au sud-ouest pourra permettre l'accueil de nouveaux commerces ou services.

Poursuivre l'aménagement du parc d'activité de la Bijude, en entrée d'agglomération,

L'aménagement du parc d'activité de la Bijude sera poursuivi avec la même exigence architecturale, environnementale et paysagère.

Protéger les espaces naturels qui entourent le village, et les aménager pour les ouvrir au public.

La protection des forages d'Hérouville, des espaces d'intérêt écologique et paysager de la vallée du Dan est réaffirmée. Les champs d'expansion des crues sont préservés.

Les espaces réservés à la création d'un parc périurbain seront ouverts au public au fur et à mesure de l'aménagement de voies vertes.

Des lisières d'urbanisation, espaces paysagers de transition entre les quartiers résidentiels et la plaine de labours, seront systématiquement mises en place lors de l'urbanisation.

Des ouvertures physiques et visuelles sur la vallée, la campagne ou les parcs environnants sont maintenues.

Développer l'identité paysagère du village

Le cadre paysager à mettre en place dans les nouveaux quartiers : profil de voies, lisières vertes, etc.… est précisé dans les orientations particulières d'aménagement.

Les ouvrages nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont intégrés à l'aménagement paysager des quartiers.

Les constructions ou éléments architecturaux remarquables qui contribuent à l'identité paysagère du village sont préservés de la démolition.

01 - DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

SECTEURS RÉSIDENTIELS

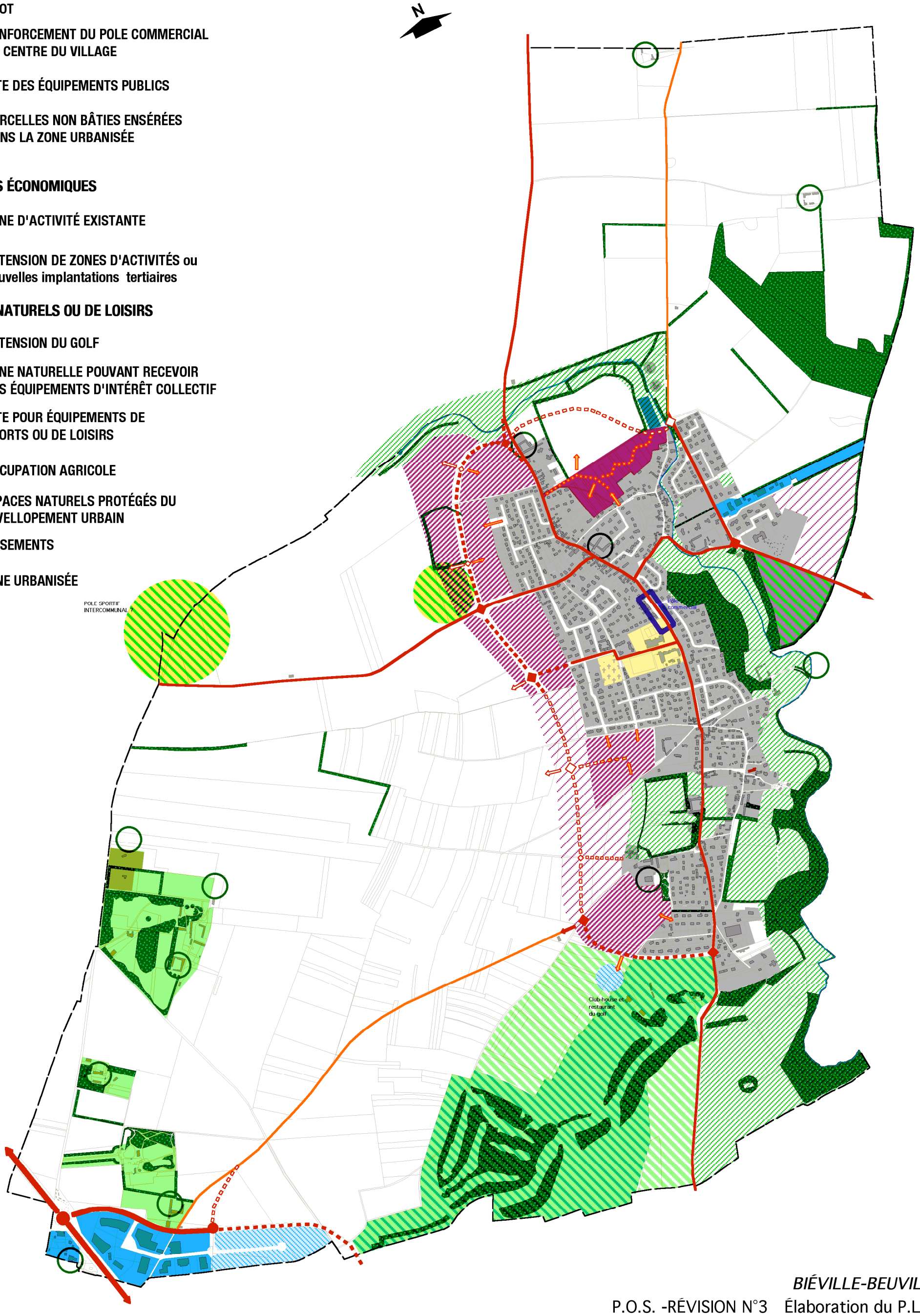
- DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL À ÉCHÉANCE DU P.L.U.
- DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL À ÉCHÉANCE DU SCOT
- RENFORCEMENT DU POLE COMMERCIAL AU CENTRE DU VILLAGE
- SITE DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS
- PARCELLES NON BÂTIES ENSÉRÉES DANS LA ZONE URBANISÉE

ACITIVITÉS ÉCONOMIQUES

- ZONE D'ACTIVITÉ EXISTANTE
- EXTENSION DE ZONES D'ACTIVITÉS ou nouvelles implantations tertiaires

ESPACES NATURELS OU DE LOISIRS

- EXTENSION DU GOLF
- ZONE NATURELLE POUVANT RECEVOIR DES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF
- SITE POUR ÉQUIPEMENTS DE SPORTS OU DE LOISIRS
- OCCUPATION AGRICOLE
- ESPACES NATURELS PROTÉGÉS DU DÉVELLOPEMENT URBAIN
- BOISEMENTS
- ZONE URBANISÉE



BIÉVILLE-BEUVILLE

P.O.S. -RÉVISION N°3 Élaboration du P.L.U.

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

02 - EXTENSION DU RÉSEAU DE DESSERTE

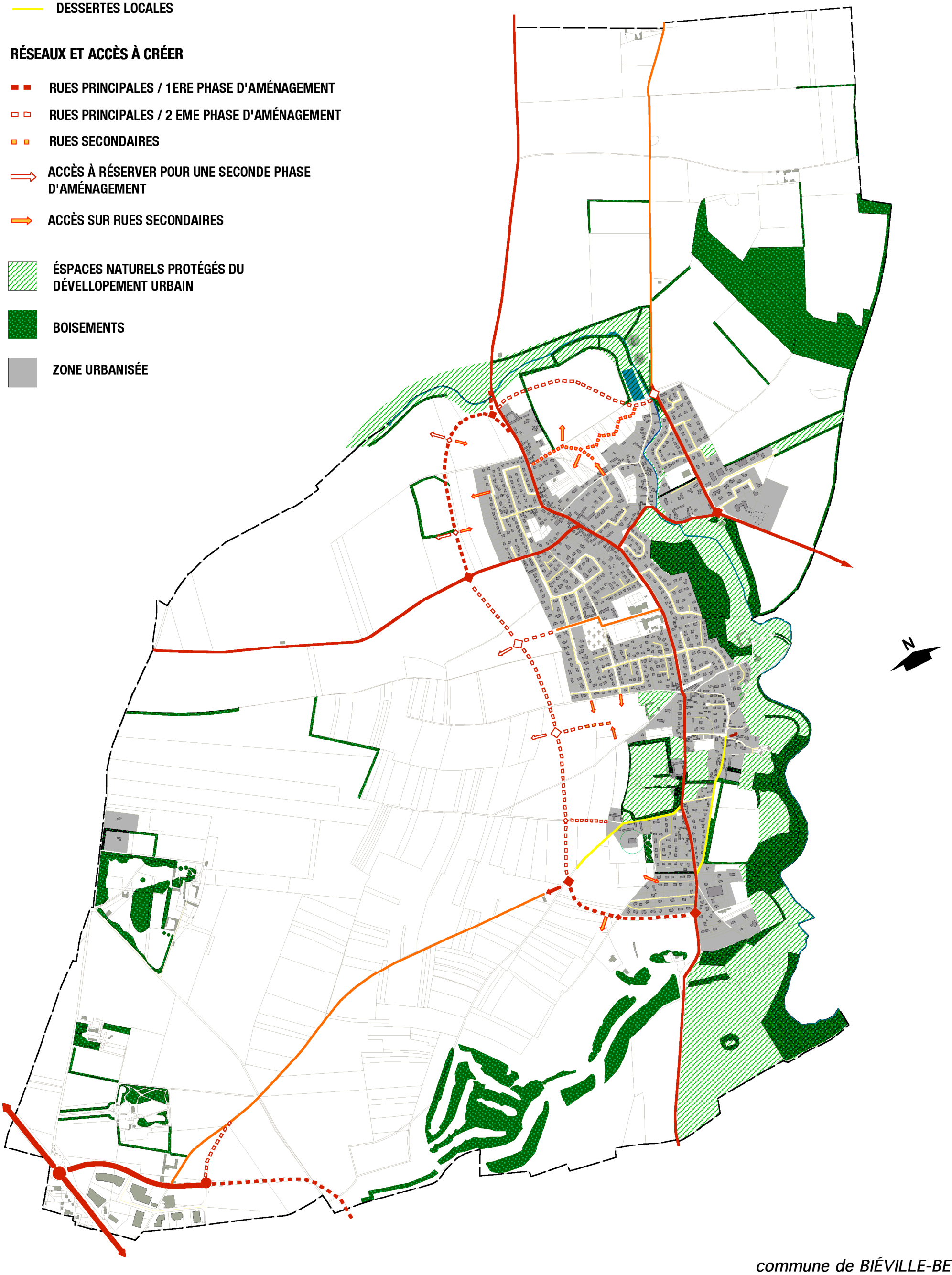
RÉSEAUX EXISTANTS

- RUES PRINCIPALES
- RUES SECONDAIRES
- DESSERTES LOCALES

RÉSEAUX ET ACCÈS À CRÉER

- RUES PRINCIPALES / 1ERE PHASE D'AMÉNAGEMENT
- RUES PRINCIPALES / 2 EME PHASE D'AMÉNAGEMENT
- RUES SECONDAIRES
- ACCÈS À RÉSERVER POUR UNE SECONDE PHASE D'AMÉNAGEMENT
- ACCÈS SUR RUES SECONDAIRES

- ÉSPACES NATURELS PROTÉGÉS DU DÉVELLOPEMENT URBAIN
- BOISEMENTS
- ZONE URBANISÉE



commune de BIÉVILLE-BEUVILLE
P.O.S. -RÉVISION N°3 Élaboration du P.L.U.

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

03 - LIAISONS DOUCES

RÉSEAUX

- VOIE TVR
- LIGNES DE BUS
- PISTES CYCLABLES
- PISTES CYCLABLES À CRÉER
- VOIES VERTES EXISTANTES OU À CRÉER
- CHEMIN DE GRANDE RANDONNÉE
- ESPACES NATURELS PROTÉGÉS DU DÉVELLOPEMENT URBAIN
- ZONE URBANISÉE

Bord du canal
Ouistreham

Mathieu
Bord de mer

Réseaux Bus

PROLONGEMENT
DU T.V.R.
GARE ?

commune de BIÉVILLE-BEUVILLE
P.O.S. -RÉVISION N°3 Élaboration du P.L.U.

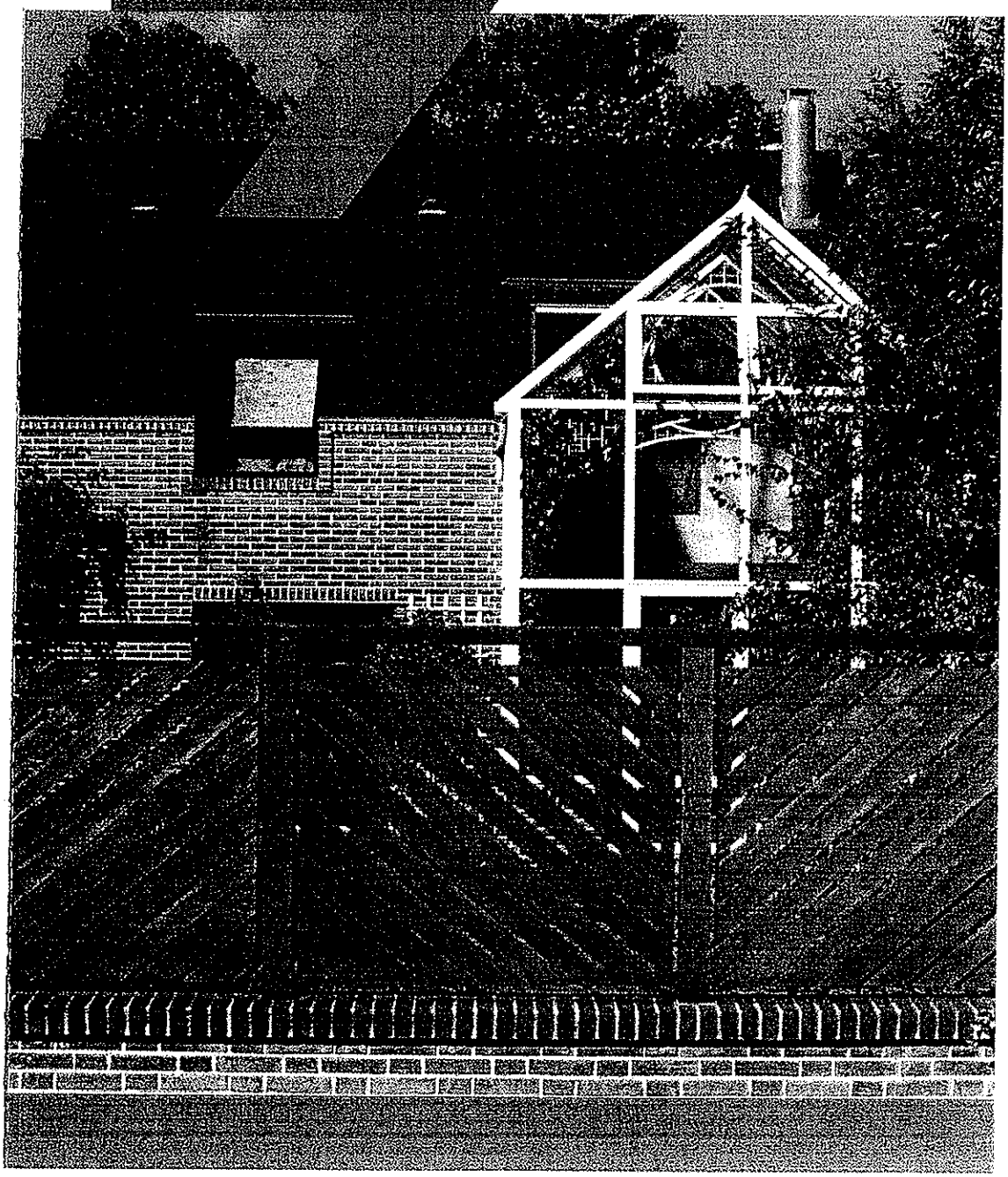
AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

CAUE

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

restauration des murs anciens
clôture neuve
stationnement des véhicules
coffret EDF, boîte aux lettres

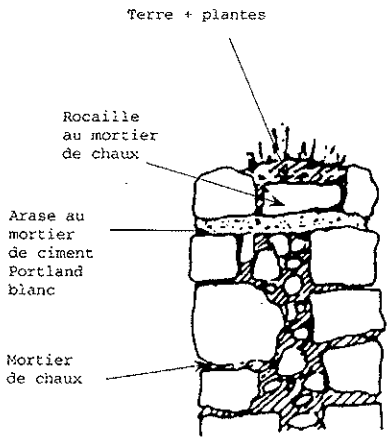
La clôture



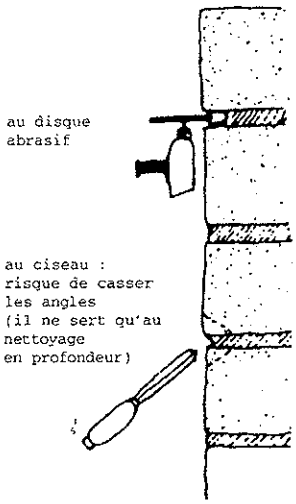
la restauration des murs anciens

Un terrain clos par d'anciens murs de pierre a un intérêt inestimable pour vous (qualités esthétique et sentimentale de la pierre) et pour le paysage.

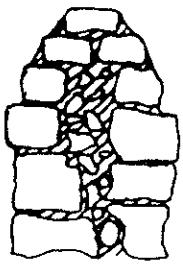
• Conservez vos murs anciens
Vous donnerez une plus-value à votre maison. Résistez à ceux qui vous conseilleront de les démolir pour mieux accéder au chantier.



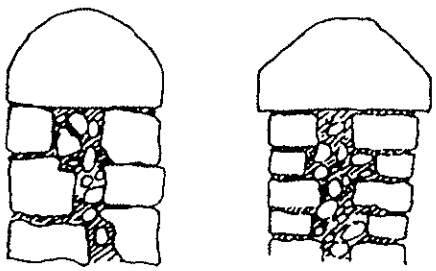
» Couronnement d'un mur en ruine pour stopper sa dégradation



» Enlèvement d'un joint exécuté en ciment



» Exemple de couronnement terminé au mortier de chaux



» Chaperons en pierre
Le joint doit être gratté à fleur de pierre, jamais en retrait

Si votre mur a besoin d'un ravalement

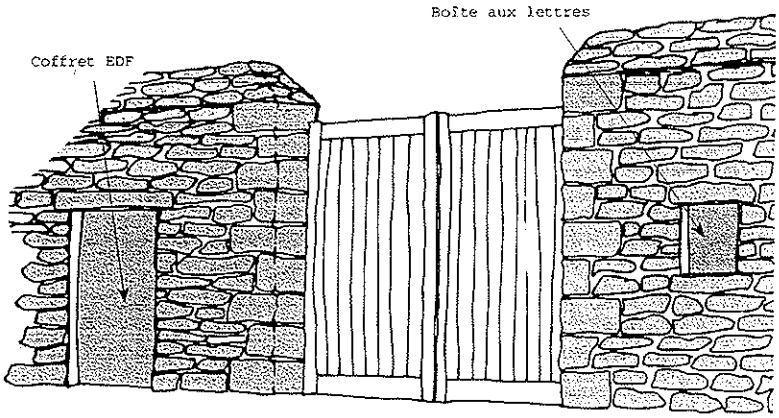
• Brossez et lavez la pierre à l'eau
• Dégagez-en les joints sur trois centimètres de profondeur (au jet pour des murs avec des joints en terre, ou selon les procédés indiqués sur le schéma ci-dessus)
• Garnissez les joints avec un mortier de chaux et de sable local après mouillage de la pierre.
• Coupez les joints (grattage à la brosse au nu de la pierre et sans les lisser).

Avant de réaliser le chaperon du mur

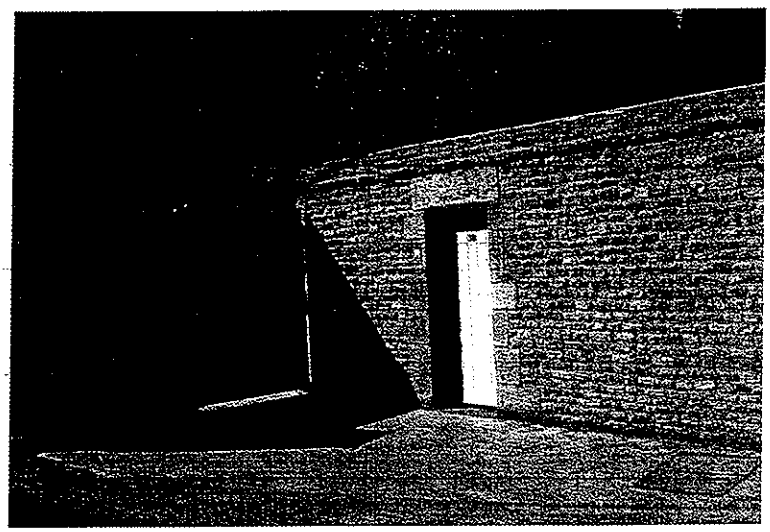
(Couronnement du mur avec des pentes pour l'écoulement des eaux)
Observez la forme de ceux qui existent aux alentours sur les vieux murs, cela vous donnera des idées.
Nous vous déconseillons formellement le rejointoiement ou le couronnement de vos murs en ciment.

Le ciment dégrade la pierre et vous abîmerez vos murs en croyant les sauver.

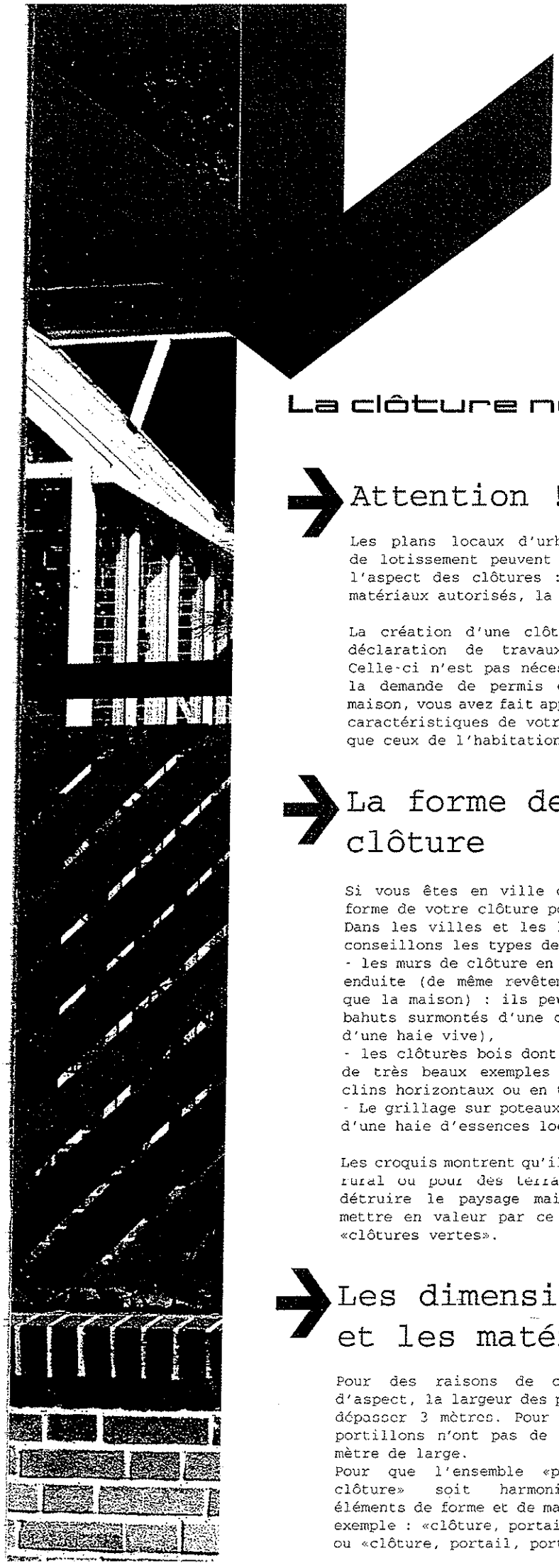
N'oubliez pas d'encastrer
N'oubliez pas d'encastrer de façon discrète dans le mur les coffrets (EDF, eau) et la boîte aux lettres en utilisant là aussi de la chaux.



» Exemple de création d'un portail



» Muret en pierre et portail en bois



La clôture neuve

Attention !

Les plans locaux d'urbanisme, les règlements de lotissement peuvent selon les cas préciser l'aspect des clôtures : la hauteur, le ou les matériaux autorisés, la couleur.

La création d'une clôture peut relever d'une déclaration de travaux faite à la mairie. Celle-ci n'est pas nécessaire si, au moment de la demande de permis de construire de votre maison, vous avez fait apparaître le dessin et les caractéristiques de votre clôture en même temps que ceux de l'habitation.

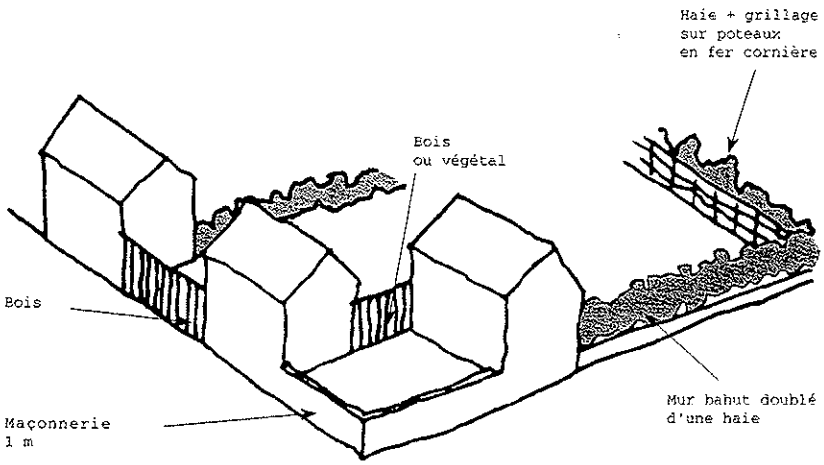
La forme de la clôture

Si vous êtes en ville ou en milieu rural, la forme de votre clôture pourra varier.
Dans les villes et les lotissements, nous vous conseillons les types de clôtures suivants :
- les murs de clôture en pierre ou en maçonnerie enduite (de même revêtement et de même teinte que la maison) : ils peuvent être mixtes (murs bahuts surmontés d'une clôture bois ou doublés d'une haie vive),
- les clôtures bois dont on trouve actuellement de très beaux exemples à lames verticales, à clins horizontaux ou en treillis,
- Le grillage sur poteaux en fer cornière doublé d'une haie d'essences locales.

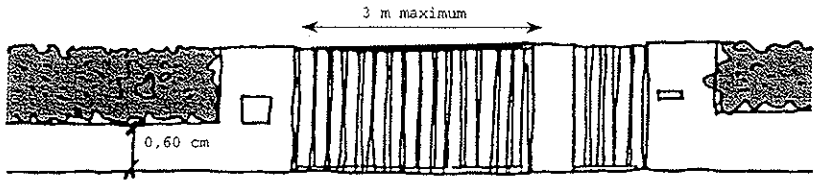
Les croquis montrent qu'il est possible en milieu rural ou pour des terrains plantés de ne pas détruire le paysage mais au contraire de le mettre en valeur par ce que nous appelons des «clôtures vertes».

Les dimensions et les matériaux

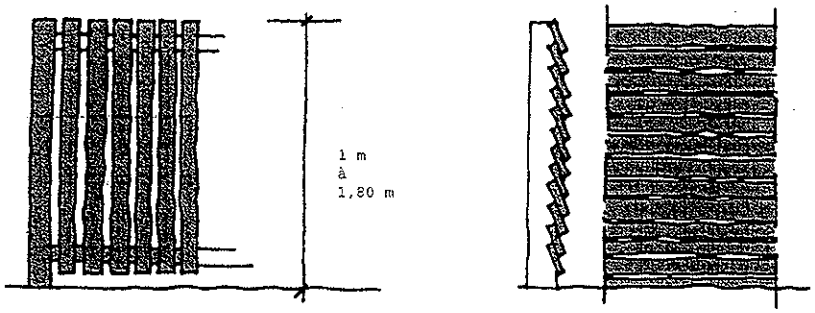
Pour des raisons de commodité d'emploi et d'aspect, la largeur des portails ne devrait pas dépasser 3 mètres. Pour les mêmes motifs, les portillons n'ont pas de raison de dépasser un mètre de large.
Pour que l'ensemble «portail, portillon et clôture» soit harmonieux, utilisez des éléments de forme et de matériaux identiques par exemple : «clôture, portail, portillon» en bois, ou «clôture, portail, portillon» en serrurerie.



» Les différents types de clôture



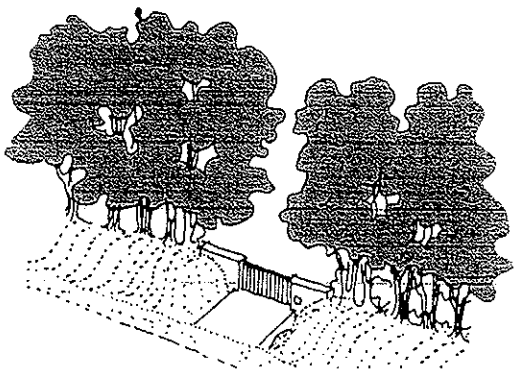
» Murs bahuts doublés d'une haie ou surmontés d'une clôture en bois



A lames verticales

A lames horizontales (clins)

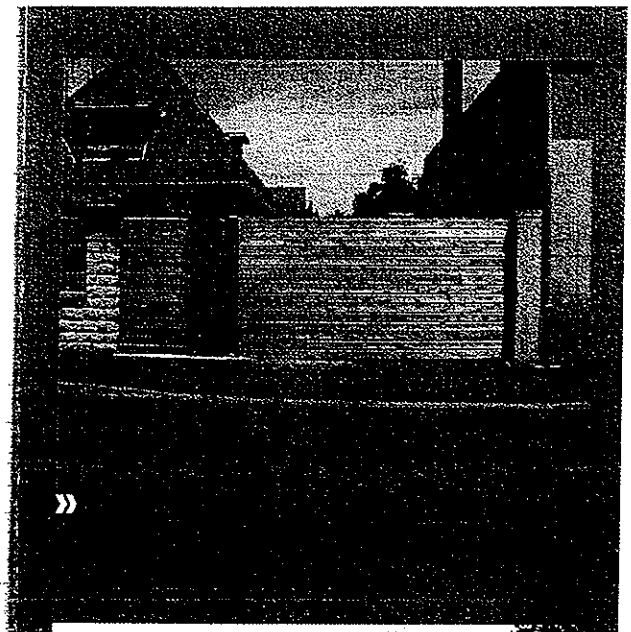
» Clôtures en bois

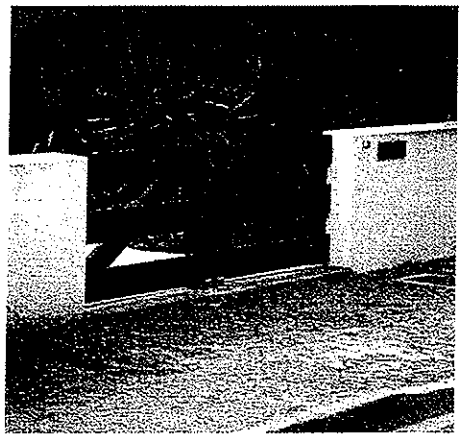


Exemples de clôture rustique

Quand une haie d'arbres existante constitue la clôture, il faut couper le minimum d'arbres pour ménager le passage d'entrée.

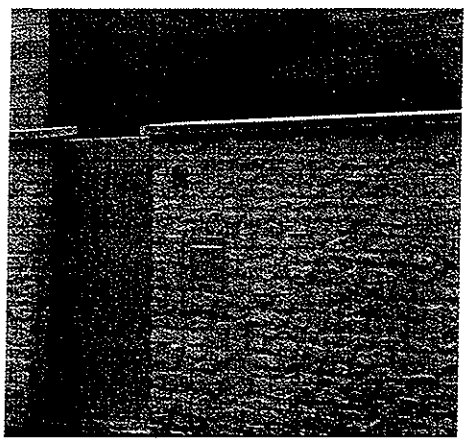
» Clôtures vertes



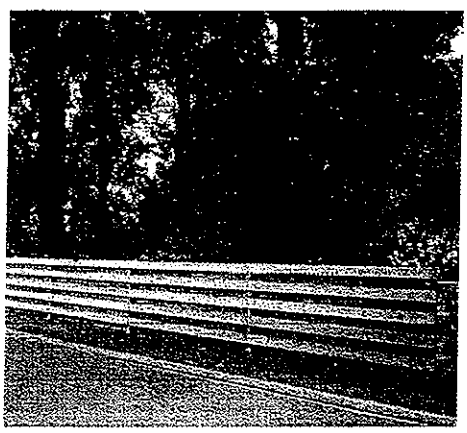


» Muret maçonné et portail en bois

» Clôture en bois



» Portillon dans muret maçonné



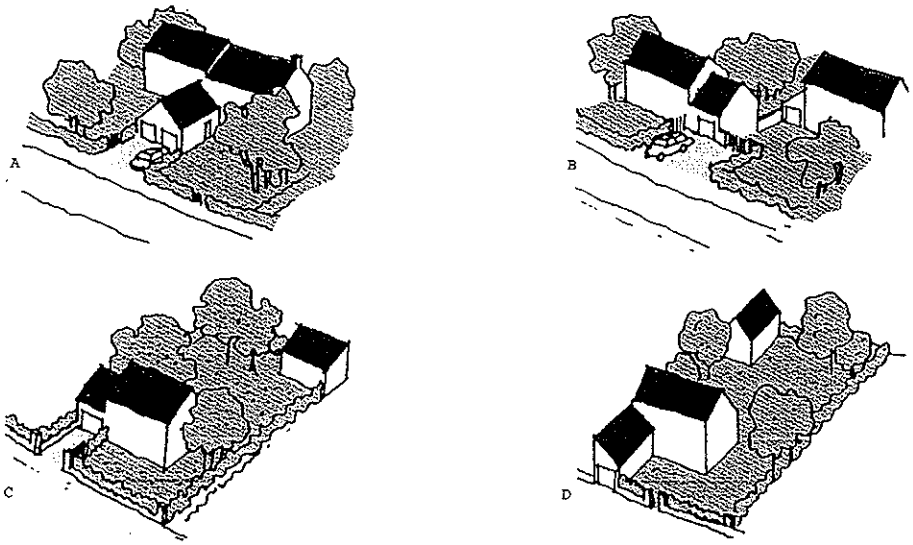
» Clôture en bois

Le stationnement des véhicules, le coffret EDF, la boîte aux lettres

Le stationnement des véhicules

Aujourd'hui les familles possèdent plus de voitures qu'auparavant : souvent deux, quelque fois plus selon l'âge des enfants.
Toutes ces voitures ne peuvent pas toujours rentrer dans les garages, soit par manque de place, soit parce que le stationnement est de courte durée (exemple le midi).
C'est pourquoi nous vous conseillons, lorsque cela est possible, de créer un retrait ponctuel de la clôture pour laisser devant votre garage une place de stationnement (voir croquis ABC).

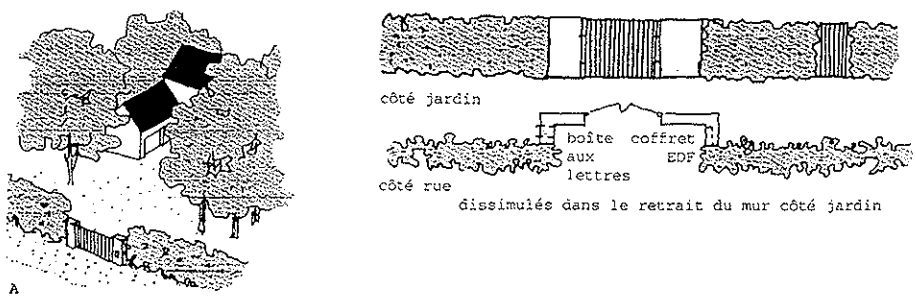
Inversement, si votre garage est suffisamment grand ou si votre terrain en centre-ville a des dimensions restreintes, vous pouvez avoir l'intérêt à localiser votre garage en bordure de voie ; en ce cas, prévoyez qu'il soit assez grand pour accueillir 2 voitures (croquis D).



» Le stationnement des véhicules et la disposition du portail

Coffret EDF et boîte aux lettres

Les équipements tels que coffrets EDF, boîtes aux lettres, parlophones sont souvent très disgracieux et très mal intégrés dans les clôtures.
Intégrez-les dans les parties maçonnées de votre clôture, dans les murs de votre maison s'il en existe directement en contact avec la rue, ou dans un entourage bois lorsque la clôture est elle-même en bois.



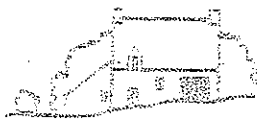
A - Même lorsque les clôtures sont essentiellement végétales, il est possible de prévoir des éléments de maçonnerie où seront intégrés le coffret EDF, la boîte aux lettres…

» Le coffret EDF et la boîte aux lettres

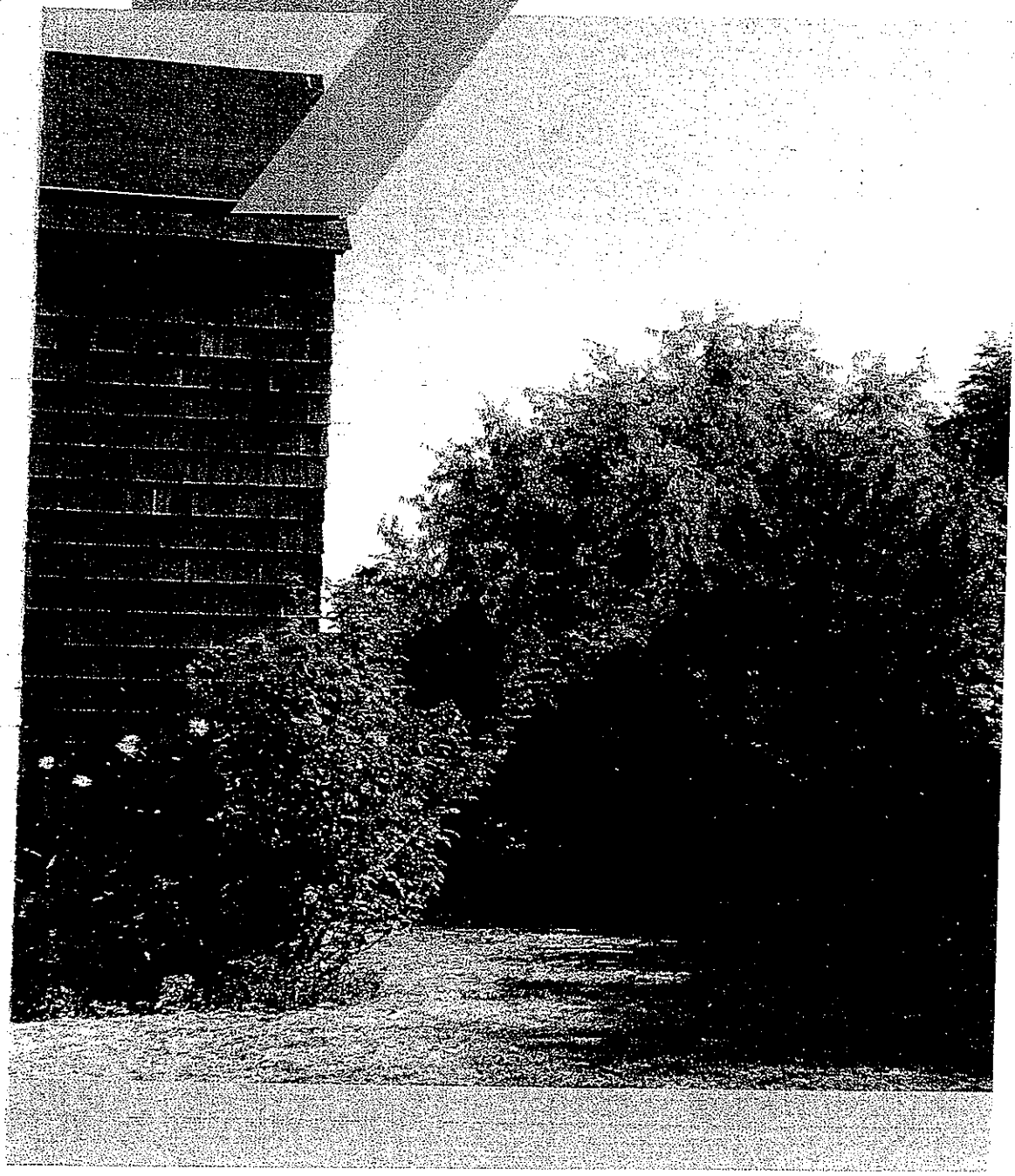
CAUE

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

connaître son terrain
implanter votre maison sur son terrain
adapter votre maison au relief du terrain
orienter votre maison



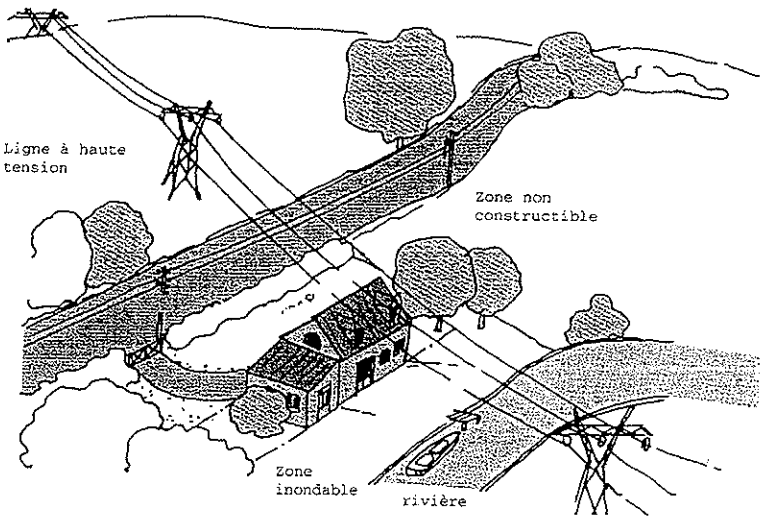
La maison et son terrain



Il Faut connaître son terrain pour bien y adapter sa maison

Avant d'acheter renseignez-vous

Vous éviterez ainsi des désagréments et vous pourrez mieux adapter le style de votre maison, ses couleurs, ses matériaux, au paysage environnant.



» Avant de rêver_ renseignez-vous !

Maison et terrain : un élément du paysage

Regardez les constructions qui existent à proximité de votre terrain.

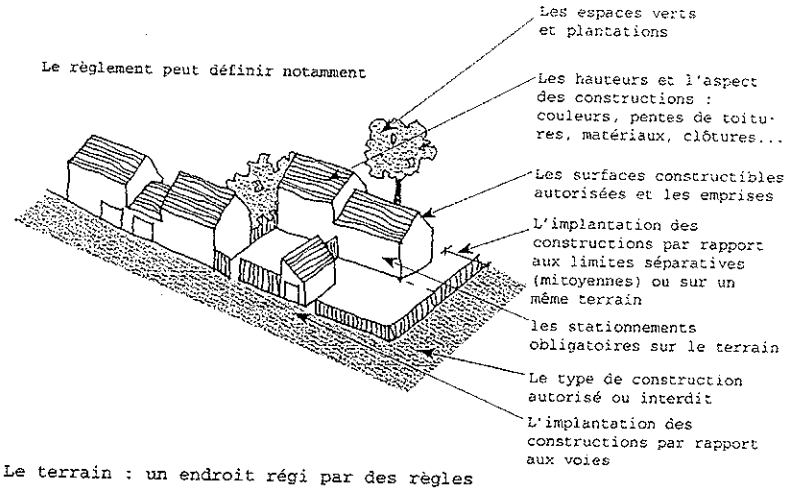
- Quel est leur matériau de couverture ?
- Quelle est la couleur du revêtement de façade ?
- Y-a-t-il des maisons alignées en bordure de voie, des murs plantés de clôture ?
- Comment sont les végétaux et les haies ?
- Peut-on éviter des terrassements trop importants ?

Le terrain, un endroit régi par des règles

Quelle que soit sa situation, votre terrain est soumis à des règles. Cela peut être :

- le règlement national d'urbanisme et/ou un plan local d'urbanisme,
- un règlement de lotissement,
- la protection relative aux sites ou aux abords d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques.

Renseignez-vous avant d'acheter pour connaître les règles qui vous seront imposées. Elles peuvent concerner notamment : l'aspect des constructions, leur implantation, leur surface.

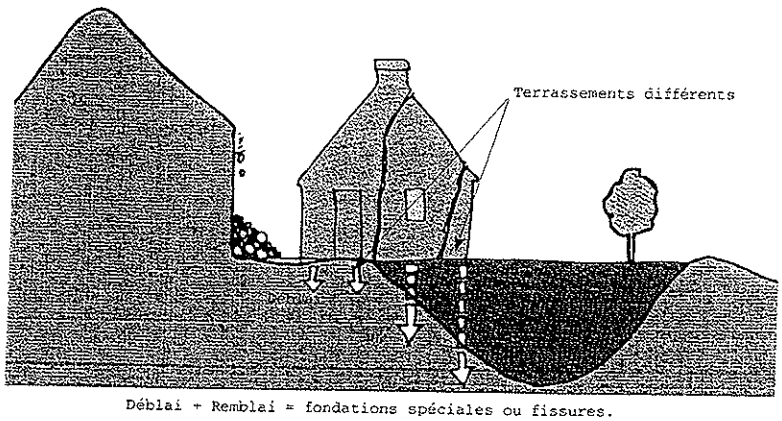


» Le terrain : un endroit régi par des règles

Un terrain, c'est aussi son sous-sol

Sachez qu'un terrain humide peut entraîner un cuvelage ou vous empêcher de faire un sous-sol, et qu'un terrain glissant ou instable nécessite des fondations spéciales onéreuses.

Demandez à ce que votre plan de financement et votre contrat mentionnent ces travaux particuliers ou prévoient des réserves suspensives en cas de coûts trop élevés.



Déblai + Remblai = fondations spéciales ou fissures.

» Un terrain, c'est aussi son sous-sol

Pensez aux trajets

Plus votre terrain sera éloigné du travail, de l'école, des services et des commerces, plus vos trajets seront longs et nécessiteront plusieurs voitures.

Pensez que vous aurez à garer une, deux ou trois voitures sur votre parcelle, soit dans le garage, soit à l'extérieur.

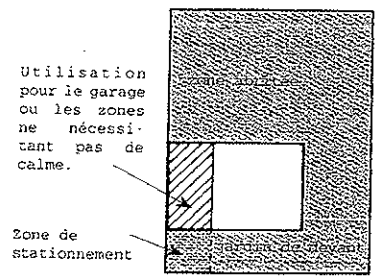
» Architecte : Hubert Rio
Photo : CAUE 50

Comment implanter votre maison sur son terrain

Sachez que si vous construisez au milieu de la parcelle, vous morcellerez votre jardin et chaque partie en sera réduite. Par contre, si vous avez la possibilité de vous implanter autrement, vous pourrez créer un vrai jardin d'agrément et bénéficier d'un usage intéressant.

Les exemples ci-après et leurs commentaires vous indiquent les avantages et les inconvénients des différentes solutions.

Exemples d'implantations possibles



» Solution A

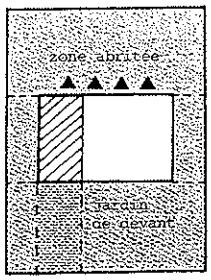
Avantages :

1. Lorsque la construction possède un pignon en mitoyenneté, elle bénéficie du côté de l'autre pignon d'un espace de terrain suffisamment important pour relier agréablement le jardin de devant au jardin de derrière.
2. Lorsque le sud est à l'arrière de la parcelle, il est préférable de placer la construction près de la rue. Le jardin de derrière est alors plus grand, abrité des regards et plus attrayant même quand le terrain est très petit.
Pensez à vous laisser un jardin de devant suffisant pour dégager entre la façade et la rue une zone de stationnement (5 mètres) face au garage.
3. Lorsque le sud est du côté de la rue, on peut se reculer davantage pour mieux profiter de la façade sud. Ce recul supplémentaire donne de meilleures possibilités d'intimité vis-à-vis de la rue pour cette façade nécessairement très ouverte.

Inconvénients

Aucun. L'isolation par rapport aux bruits provoqués par les voisins peut-être maîtrisée facilement par des matériaux adéquats et par la localisation en mitoyenneté des locaux de service (garage, cuisine, salle de bain, rangements) qui ne nécessitent pas d'isolation forte.

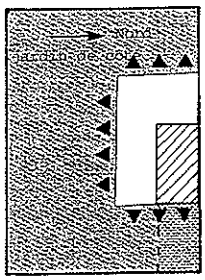
Quelle que soit l'orientation de la parcelle



» Solution B

Avantages :
L'impression que l'on ne sera gêné par personne.
Inconvénients
1.Le jardin de devant et le jardin de derrière sont de taille identique mais aucun des deux n'est d'une grande dimension.
2. Les parties de jardin entre la construction et les limites séparatives sont peu utilisables et trop résiduelles. Elles n'assurent pas vraiment une transition avec le voisinage, surtout si les pignons ont des ouvertures.
3. La piste carrossable d'accès au garage est plus longue et diminue d'autant le jardin de devant.

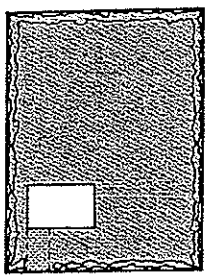
En limite séparative



» Solution C

Avantages :
1. L'accolement de la construction en limite séparative permet d'avoir un espace jardin sur le pignon. Même en cas de construction voisine qui serait adossée à ce jardin, le recul important par rapport au mitoyen assurerait des possibilités d'ensoleillement suffisantes.
2. On peut s'éloigner de la rue si nécessaire.
3. Tous les côtés de la construction sont ensoleillés.
Inconvénients
L'isolation phonique imposée par la localisation en limite mitoyenne peut être aussi bien résolue que dans la solution A.

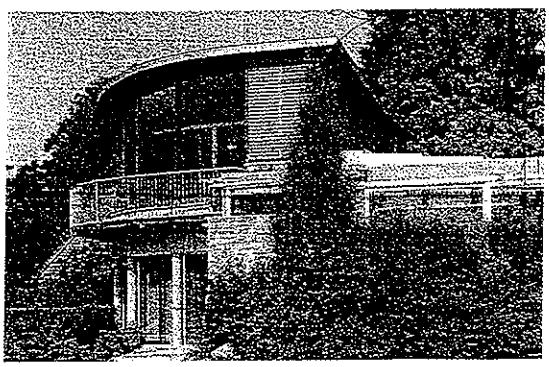
Grand terrain bordé de haies



» Solution D

Avantages :
1. Rester à proximité de la limite séparative permet de s'abriter des vents tout en préservant des haies.
2. Rester à proximité de la voie limite la longueur de la piste carrossable et laisse un grand jardin en partie arrière
Inconvénients
Aucun

» Architecte :
François Lerault
Photo : CAUE 14



» Architecte :
Margerie et Pasquet
Photo : CAUE 61

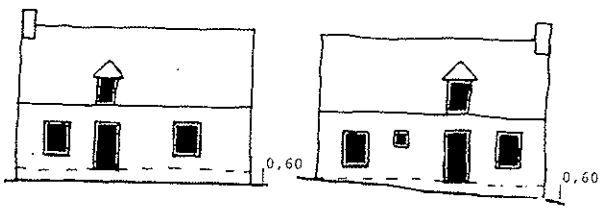
Comment adapter votre maison au relief du terrain

Le relief du terrain ne doit pas être artificiellement remanié pour s'adapter à un modèle préconçu, c'est la maison qui doit d'adapter au terrain.

Si votre terrain est plat

Pourquoi bouleverser un terrain plat pour y créer un relief artificiel?
Choisissez une maison de plain-pied, ainsi le séjour pourra être prolongé par une terrasse extérieure au plus près du niveau du sol naturel. Evitez les plates-formes, les «taupinières» et les murs de soutènement disproportionnés.
Choisissez, de préférence, d'abriter la voiture dans une annexe distincte ou accolée à l'habitation.
Si vous préférez la solution du garage en sous-sol, alors traitez avec soin la rampe d'accès :

- les murets seront enduits de la même teinte que la maison,
- un accompagnement végétal sera créé le long de la rampe (plantes grimpantes, arbustes),
- l'emprise de la piste sera limitée au minimum.



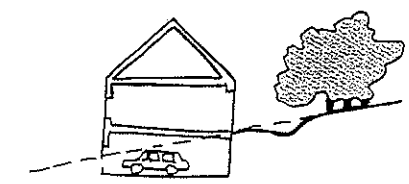
Un rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,60 m du sol naturel.

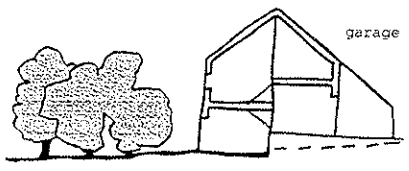
» Une règle de base

Si votre terrain est en pente

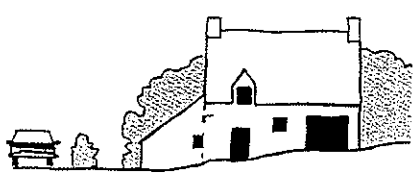
Pourquoi niveler ?
Les terrassements sont onéreux et entraînent des problèmes d'évacuation des terres et de remise en état du terrain.
Vous risquez des tassements différents ; choisissez alors une construction qui suit la pente naturelle du terrain par demi-niveaux.
Si la pente est forte, il peut y avoir un niveau de décalage entre l'avant et l'arrière. Prévoyez alors les pièces habitables en relation directe avec le jardin, et les caves et annexes enterrées.

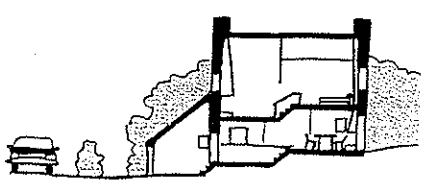
Important :
Votre permis de contruire doit faire apparaître clairement les cotes des niveaux ainsi que tous les aménagements extérieurs (murs, terrasses...), permettant d'apprécier la bonne adaptation de la construction sur le terrain (en particulier dans le cas de rampe d'accès en sous-sol).





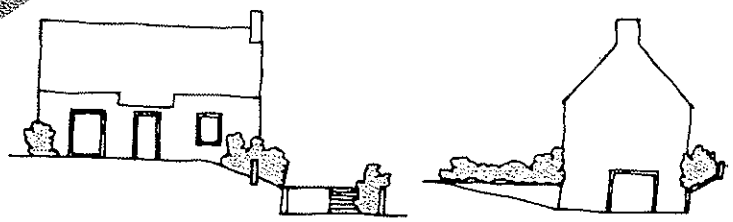
Maison parallèle aux courbes de niveaux

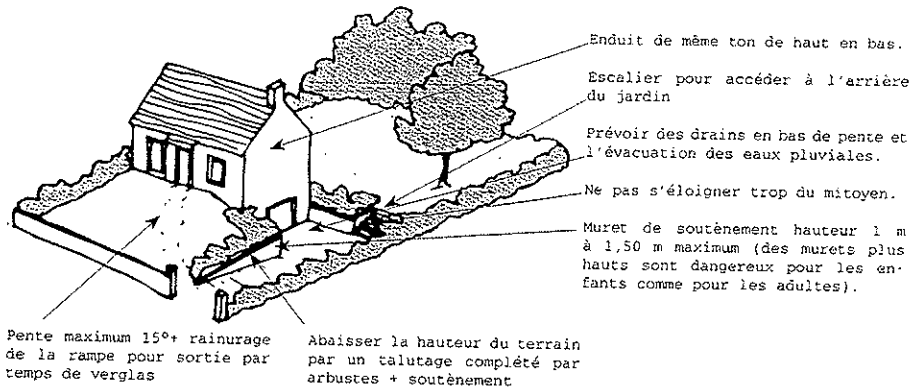




Maison perpendiculaire aux courbes de niveaux.

» Adapter la maison au terrain





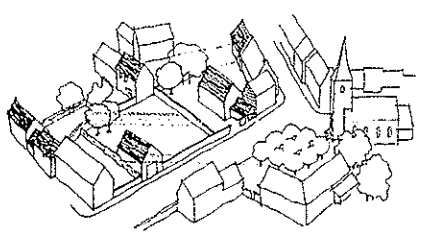
» Des exemples de rampes de garage

Comment orienter votre maison

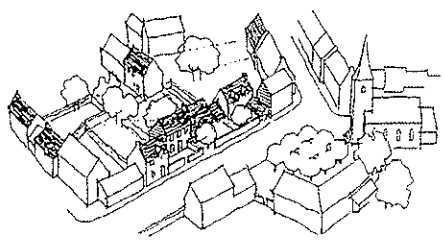
L'orientation du terrain conditionne l'orientation de la construction et la répartition des pièces d'habitation.
Au sud, la façade largement ouverte vers l'extérieur et les pièces où l'on séjourne, le maximum de chaleur y pénètre, c'est l'endroit privilégié où l'on vit. Si on souhaite une terrasse, si on veut en profiter, elle sera au sud.
Côté nord par contre, on se calfeutre, peu d'ouvertures pour éviter que le froid n'y pénètre.
Il ne faut pas non plus oublier le volume de la maison. Ce volume doit offrir le moins de prise possible aux vents, à la pluie. S'il est simple et bien conçu, avec une toiture bien adaptée, il jouera son rôle protecteur ; s'il est compliqué, il rend la protection de la maison plus difficile et aussi plus onéreuse.
Il existe d'autres moyens de protection : le garage ou l'atelier par exemple. Placés judicieusement, entre les vents et la maison, ils joueront leur rôle d'écran protecteur.

L'orientation de votre maison par rapport aux constructions voisines

Si les constructions voisines sont perpendiculaires à la voie, pour profiter au maximum de l'ensoleillement, faites comme elles quand les règlementations le permettent.
Si les constructions voisines forment un bâti continu parallèle à la voie, faites en sorte que la vôtre soit dans cet alignement et que votre clôture participe à cette continuité.



» Implantation perpendiculaire à la voie



» Implantation parallèle à la voie.

CAUE

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

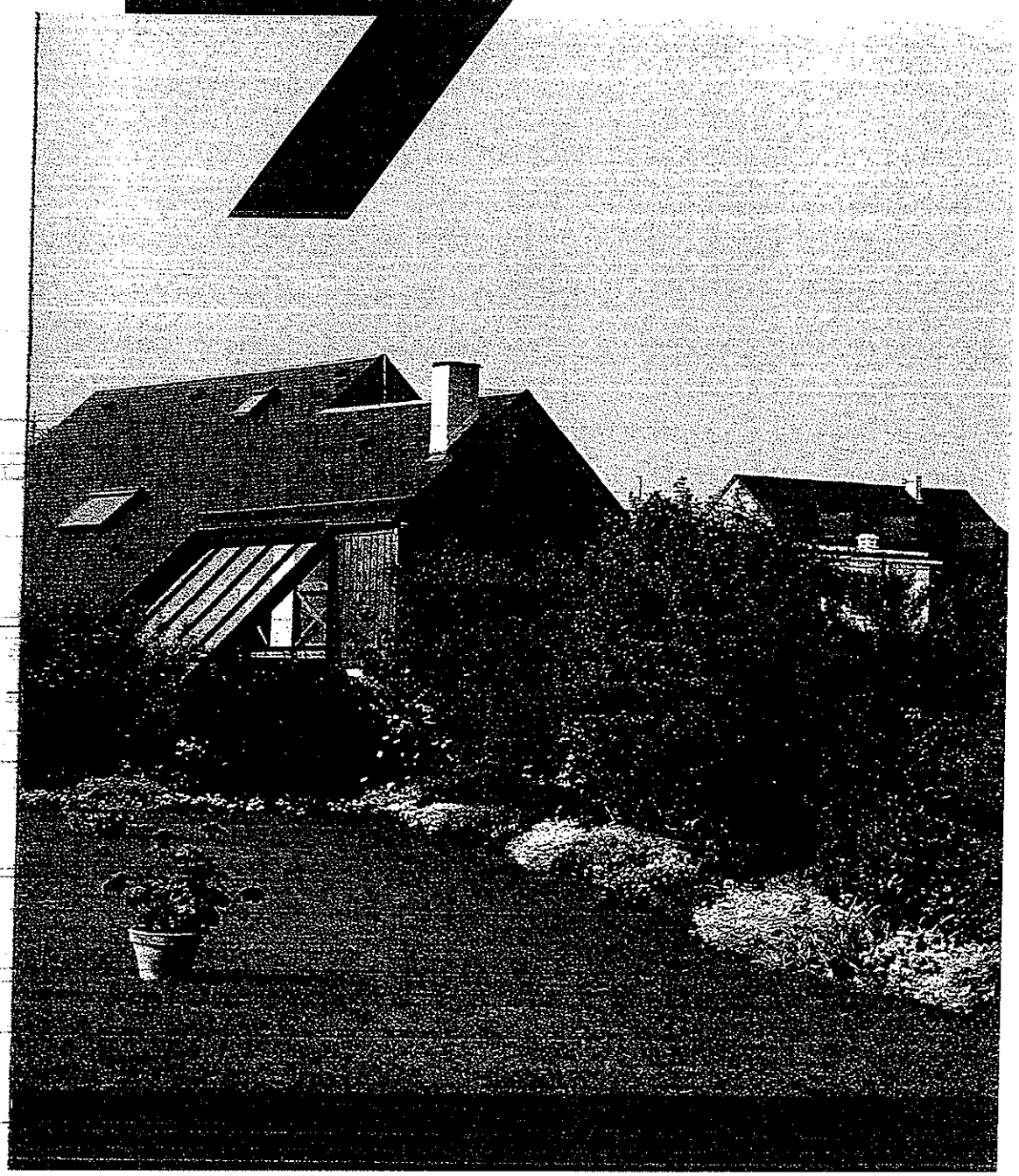
auprès de mon arbre, je vivrai heureux

les arbres

les arbustes, les plantes vivaces

conseils de plantation

Arbres et arbustes de nos jardins



Auprès de mon arbre, je vivrai heureux...

Le jardin : un besoin instinctif

Vous allez construire, restaurer ou agrandir votre maison. Vous avez réfléchi à son architecture extérieure, à l'aménagement intérieur, mais avez-vous pensé à l'aménagement de votre jardin ?
Le jardin concourt à la mise en valeur de votre logement, et à l'embellissement de la ville.
C'est aussi une récréation quotidienne pour vous, pour vos enfants : détente, calme, activité de plein air... L'espace vert accompagne agréablement votre maison.
Le jardin répond aussi aux besoins d'éléments naturels qui sont instinctifs chez l'enfant et chez l'adulte.
Partout, la végétation joue un rôle important dans l'intégration de votre maison au reste du paysage, qu'il soit urbain ou rural.

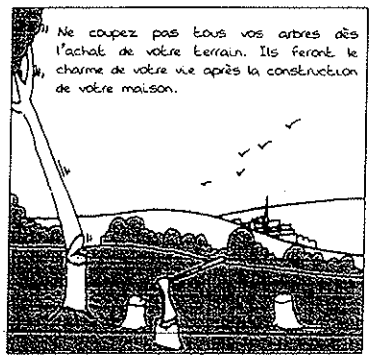
Quoi planter ?

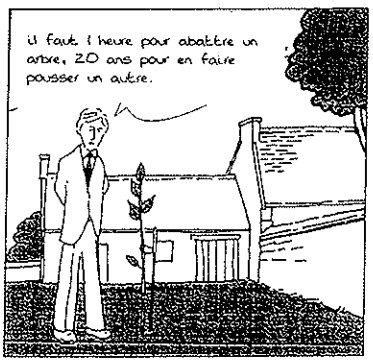
Les arbres et les arbustes qui poussent naturellement près de chez vous peuvent vivre dans votre jardin sans difficulté. Ils sont bien adaptés au sol et au climat. Ils paraîtront avoir toujours fait partie du paysage, car ils ne seront pas des pièces rapportées.

» Architectes : Margerie et Pasquet
Photo : CAUE 14

» Entreprise : Jouanne-Lefèvre
Photo : CAUE 50

Avant de planter, préservez ce qui existe !





Quelques conseils pour choisir les végétaux

Les végétaux d'ornement des jardins peuvent être classés en plusieurs groupes :
Les arbres, les arbustes et les plantes vivaces.

Les arbres et les arbustes sont des ***végétaux ligneux,*** ils ont la capacité de développer des parties aériennes ligneuses (constituées de bois) sous forme de tronc pour les arbres ou sous forme de touffe pour les arbustes.
On en distingue deux grands groupes :

- les feuillus (pourvus de feuilles),
- les conifères pourvus généralement d'aiguilles.

Ces deux groupes sont également subdivisés en deux sous-groupes, selon qu'ils conservent leur feuillage ou non pendant l'arrêt de la végétation (chez nous en hiver) ils sont dits persistants ou caducs.

Les plantes dites vivaces utilisées dans nos jardins appartiennent à la catégorie **des végétaux herbacés** ; ces derniers ne développent pas d'appareil aérien ligneux et perdent tout organe aérien pendant la saison hivernale (pendant l'hiver, la plante est réduite à ses racines).

Ces différents groupes de végétaux ont leur place dans les jardins. Il est proposé ci-après une sélection selon l'usage, la situation ou l'intérêt ornemental.

LES ARBRES

ARBRES À MOYEN ET PETIT DÉVELOPPEMENT
Sélection d'arbres à petit et moyen développement classés selon leur intérêt ornemental et adaptés aux jardins de taille réduite des habitations péri-urbaines.

Arbres fruitiers
pommiers, poiriers, pruniers, pêchers, cerisiers…

Arbres à feuillage persistant
Feuillus : *magnolia, chêne vert, houx, buis…*
arbustes greffés sur tige : *laurier du Portugal, photinia…*
conifères : il existe des formes naines ou des grands conifères, mais peu de variétés à moyen développement.
Attention aux cèdres, pins, sapins, épicéas, thuyas…, qui peuvent atteindre des dimensions considérables.

Arbres ornementaux par la couleur de leur feuillage ou de leur tronc
Tronc : *bouleaux (nombreuses variétés), cerisiers, petits érables…*
Feuillage particulièrement coloré en automne : *liquidambar, petits érables et érables du japon, parotia…*
Feuillage coloré en permanence (à utiliser avec modération car lassant à la longue) : *arbres à feuillage panaché, petits érables, prunus, poirier d'ornement pleureur, elaeagnus…*

Arbres adaptés au bord de mer
mûriers, tamaris, chêne vert, olivier de bohème…

Arbres à fleurs ornementales
poiriers, pommiers, cerisiers (variétés fruitières ou d'ornement); magnolias, sorbiers, robiniers, troènes à fleurs, savonniers, albizia, amelanchiers…

Arbres à fruits ornementaux
pommiers d'ornement, sorbiers, amelanchiers…

Arbres à croissance rapide
robiniers, bouleaux, aulnes…

GRANDS ARBRES
Arbres à grand développement à réserver aux grands jardins et aux parcs.

Les arbres vernaculaires traditionnels de nos campagnes et des parcs :
chênes, hêtres, marronniers, tilleuls, platanes, liriodendron, frênes, érables…

» Bouleau

» Erable jaspé

» Pommier à fleurs

» Pommier à fleurs (en fruits)

LES ARBUSTES

Arbustes adaptés à des situations exposées en bord de mer
escallonias, tamaris, euonymus, hippophae, atriplex…

Arbustes à baies (fruits ornementaux)
viornes, rosiers, pyracanthas, nandinas, fusains, petits pommiers d'ornement, clérodendrons, amélanchiers, houx, leycesteria formosa…

» Rosier buisson

Rosiers
À côté des variétés les plus courantes, souvent orientées vers la fleur à couper, il existe une large gamme de variétés modernes et anciennes à port buissonnant bien adaptées au décor du jardin.

Arbustes à floraison hivernale
mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères…

Arbustes pour haies
Haies taillées : généralement constituées d'une essence unique. La taille systématique empêche généralement la floraison des arbustes employés: *charmille, ifs, troènes, buis, houx, escallonias…*
On peut constituer également des haies en rideau avec des *bambous*. Ou encore des rideaux de verdure à base de perches de buissons de *saules plessées* (tressées).
Haies libres : Les haies libres sont constituées d'arbustes en mélange que l'on ne taille qu'occasionnellement, les fleurs des différents végétaux peuvent alors s'épanouir. Une large gamme d'arbustes est utilisable. Quelques exemples de composition de haies libres mélangées sont proposés plus loin.

» Plantes vivaces

Les arbustes couvre-sol
Il est parfois nécessaire de disposer d'arbustes simplement pour garnir le sol d'endroits difficilement accessibles comme les talus, ou pour couvrir le sol sous des grands arbustes ou encore en sous-bois.
Quelques essences sont particulièrement efficaces dans ces situations : *symphorine hancock, lierres, fusains rampants, lonicera pileata, cotonéasters rampants…*

Les arbustes fruitiers
Les arbustes à petits fruits peuvent être associés au jardin potager mais aussi aux massifs arbustifs d'ornement : *framboisiers, cassissiers, groseilliers…*

» Graminée décorative

Les arbustes grimpants
Trop souvent limité aux *vignes vierges, lierres, rosiers grimpants ou chèvrefeuilles,* le choix des arbustes grimpants est large et adapté à toutes les expositions : *clématites, jasmins, hortensia grimpant (incomparable à l'ombre), bignone, glycines…*
Attention à la vigueur de certains d'entre-eux, comme par exemple le polygonum (très envahissant) ou la glycine qui peut devenir un arbre.

LES PLANTES VIVACES

Il existe une variété infinie de plantes vivaces. Leur floraison est incomparable, elles ont une place dans tous les jardins, il en existe pour tous les usages et emplacements.

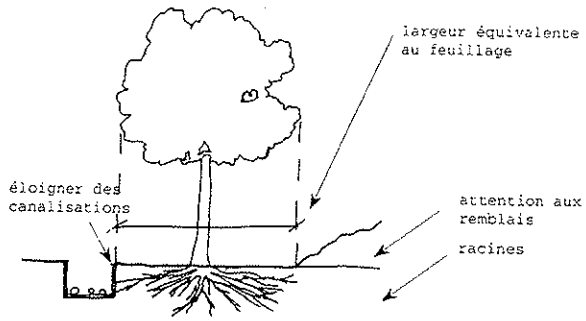
Quelques exemples de plantes rustiques parmi les grands classiques :
Les pivoines : il en existe deux catégories , arbustives ou herbacées. Ce sont des plantes très résistantes, de grande longévité et à la floraison incomparable.
Les géraniums vivaces : pour les tapis résistants en camaïeu de bleus.
Les iris : délicatesse de la fleur et effet graphique du feuillage.
Les sédums : certains à floraison automnale, mais intéressants en toutes saisons.
Les fougères : pour les emplacements ombragés.
Les graminées : pour le graphisme, la légèreté, le décor automnal et hivernal.
Les plantes aquatiques et des lieux humides : iris d'eau, nénuphars, roseaux…
Les fleurs des plates-bandes classiques, pour le décor et les fleurs à couper : *delphiniums, asters, campanules, marguerites, hémérocalles, gaillardes, rudbeckias…*

» Houx

Conseils de plantation

Quand planter ?

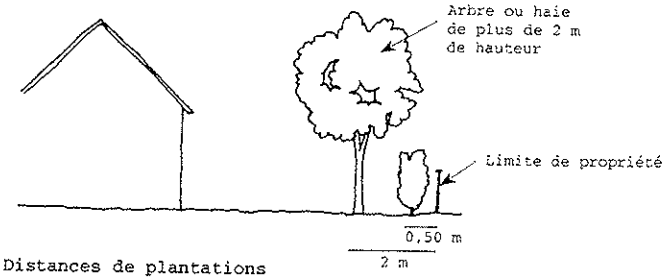
Les végétaux en racines nues se plantent de la chute des feuilles à leur apparition, novembre reste le mois le plus propice.
Toutefois les techniques modernes, la production des végétaux en motte ou en container permettent de prolonger la saison des plantations à condition de prodiguer les soins nécessaires, en particulier les arrosages.
Prévoir une surface au sol équivalente à la largeur du feuillage (non élagué) d'un arbre adulte avant d'implanter les canalisations et les remblais. Attention, ne plantez pas trop près des façades : les racines ou des branches trop proches de la couverture peuvent abîmer votre construction.



» Les précautions à prendre avant de planter

Comment planter ?

• Respectez les distances aux limites de propriété :
- 0,50 m pour les haies ne dépassant pas 2 m de haut,
- 2 m pour les haies dépassant 2 m de haut.
• Composez votre jardin en créant des zones engazonnées et des massifs plantés. Les plantations permettent de créer :
- un coin clos et intime,
- un écran visuel,
- un brise-vent,
- de l'ombrage.
• Adaptez les arbres à la taille de la parcelle, surtout pour les conifères que l'on ne peut ni tailler ni élaguer.



» Distances de plantations

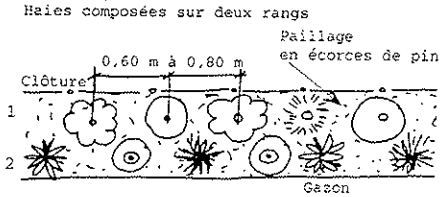
Les haies de jardin

• Préférez les haies de feuillus dont l'intérêt est triple :
- prix de revient intéressant (les jeunes plants sont moins coûteux),
- bonne adaptation au pays,
- aspect variant selon les saisons.

Les haies composées

Vous pouvez associer plusieurs espèces et obtenir une haie composée. Les avantages sont nombreux :
- changement continuel de teintes (succession de fleurs, de feuillages...),
- grande souplesse de taille,
- bonne résistance aux maladies.

Haies composées sur deux rangs



Ligne 1 : *Eleagnus pungens, Laurier du Portugal, Troène, Viournum, Spirée, Lilas, Noisetier, Bambous.*

Ligne 2 : *Rosier rugueux, Lavatère, Potentille, Solréa, Genêt, Lavance.*

Haies composées sur un rang

Trois essences

Six essences

A choisir parmi : Laurier du Portugal, Boule de neige, Spirée, Eleagnus pungens, Deutzia, Troène.

CAUE

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

paysage et architecture
restaurer une maison ancienne
construire du neuf inspiré de l'ancien
intérêt et diversité des idées neuves

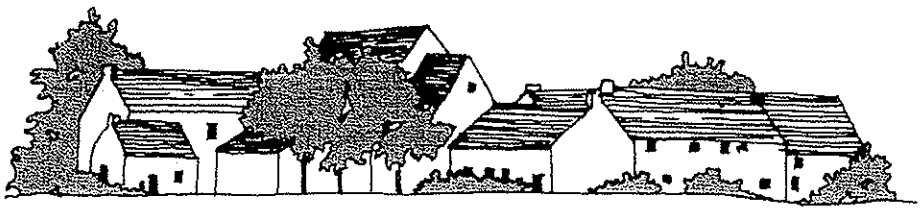
Plaine de Caen
et de Falaise

RESTAURER OU CONSTRUIRE

La plaine de Caen et de Falaise s'étend entre le bocage virois et le Bessin à l'ouest, la Suisse normande, le département de l'Orne au sud et la mer au nord. C'est un bas plateau jurassique doucement ondulé. Son paysage de champs ouverts, ses horizons dégagés, son relief plat, ses activités différencient cette plaine des autres pays du Calvados.

A l'exception des grandes exploitations s'intercalant entre des bourgs ruraux, c'est une contrée de fortes agglomérations et de villages groupés autour de leur église, avec en leur sein des fermes de petite et moyenne importance.

Paysages et architecture traditionnels



» Habitat groupé à proximité de Falaise

Deux types de constructions peuvent être distingués :

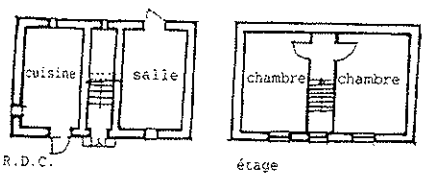
• les maisons avec un escalier extérieur placé perpendiculairement ou accolé au mur de façade ou au mur pignon, qui ont deux niveaux auxquels s'ajoutent le combie.

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

• A l'opposé du premier type de construction où seul l'étage était destiné à l'habitation, d'autres maisons à escalier intérieur situé au centre du bâtiment ont une utilisation d'habitation sur leurs deux niveaux : cuisine et salle en bas, chambres en haut. Elles sont en outre de dimensions plus importantes. Ces maisons à deux niveaux auxquels s'ajoute le comble sont peu en rapport par leurs dimensions, leurs volumes et leur hauteur avec la production actuelle de maisons neuves. Cependant, ceux qui voudraient s'inspirer des styles de l'architecture de la plaine de Caen et de Falaise pourront trouver dans ce document suffisamment d'informations sur les détails architecturaux significatifs de cette contrée pour restaurer une construction ancienne ou construire du neuf inspiré de l'ancien (lucarnes, murs, ouvertures, couvertures, cheminées).

» Maison avec escalier extérieur

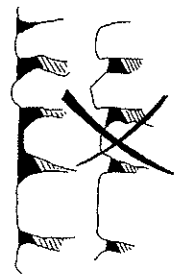
» Maison avec escalier intérieur



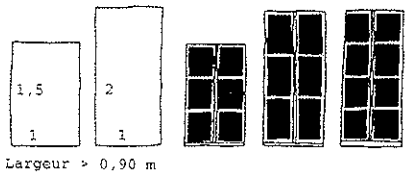
» Plan d'une maison à étage

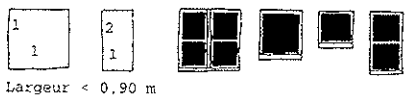
Murs et ouvertures

Les murs sont en pierre calcaire. La «pierre de Caen» est utilisée sous forme de pierre de taille, de plaquettes maçonnées à l'argile ou de moellons posés en lits réguliers. L'épaisseur des murs peut varier de 0,45 m à 0,65 m. L'usage du mortier de sable et de chaux grasse date de la fin du 18e siècle. Le joint, également à la chaux, est généralement au nu de la pierre. Dans le sud près de Falaise, on utilise un joint «beurré» qui déborde sur le parement de plaquettes ou de moellons.
Les murs pignons sont presque toujours plus hauts que la couverture (environ 15 cm). Les rampants peuvent être en forme de dos d'âne, de dosseret plat ou à pas de moineau (ou pas de chat, sorte de modèle réduit d'escalier).
Les ouvertures sont assez nombreuses, étroites et hautes sur les façades. Elles sont placées de façon tout à fait symétrique et surmontées de linteaux. Dans la région de Falaise, un usage important de linteaux en bois résulte d'un taux local important de boisement.



L'enduit est beurré au niveau moyen des parements





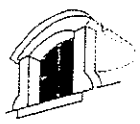
Les proportions des ouvertures et des vitrages

Lucarnes, cheminées et couvertures

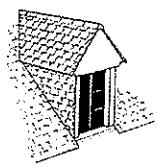
Les toitures sont à deux versants (pente de 42° à 50°). Les tuiles ont remplacé l'ancienne paille de céréale (tuiles de Bavent, de Sannerville ou d'Argences). L'ardoise, plus légère, a ensuite été utilisée mais la tuile prédomine toujours.

Les cheminées (hautes de 1,50 m à 2 m) sont en pignon et dans l'axe du bâtiment. En général, elles sont en moellons de calcaire mais, dans la région de Falaise, la brique tend à remplacer le moellon.

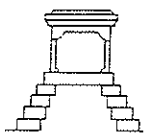
Les lucarnes sont généralement à bâtière (à deux pans) ; il en existe aussi de nombreuses avec un linteau arrondi, en particulier dans les grandes agglomérations comme Caen.



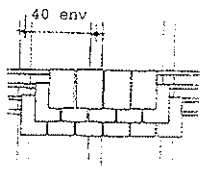
Lucarne à linteau arrondi



Lucarne à bâtière



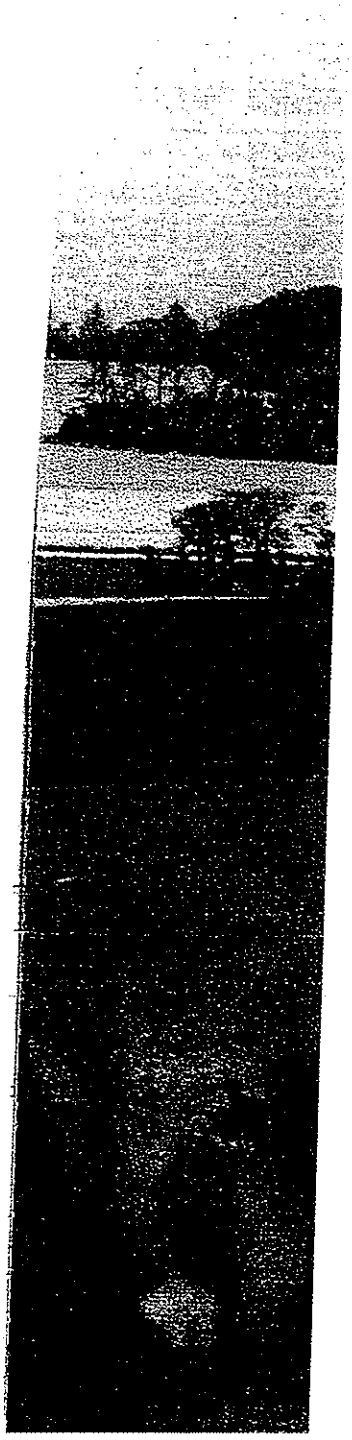
Haut de pignon avec cheminée (type plaine de Caen)



toitures en tuiles plates «petit moule»

Lucarnes et cheminées

restaurer une maison ancienne



agrandir votre maison

Les exemples que nous proposons permettent de préserver le caractère original de la maison et offrent des possibilités d'usage très étendues pour un coût réduit (voir exemples ci-contre). L'unité des matériaux de toiture est indispensable, sauf si la toiture de l'extension est en verre.

créer des ouvertures

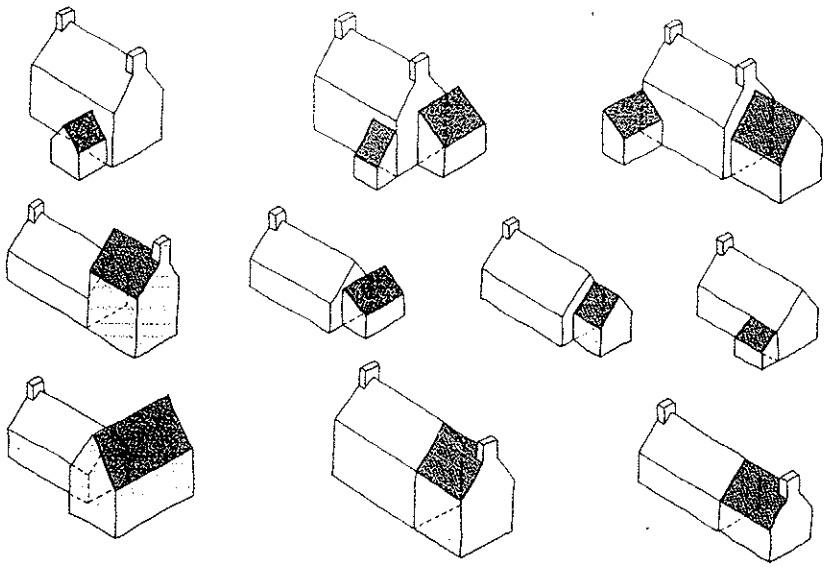
En cas de changement de menuiseries ou de percements nouveaux, conservez les proportions des ouvertures anciennes. Pour assurer un bon éclairement et un ensoleillement suffisant, il vaut mieux accoler deux portes-fenêtres de un mètre de large maximum plutôt qu'une seule fenêtre de deux mètres.

Souvenez-vous qu'il est préférable et moins coûteux de faire fabriquer des menuiseries sur mesure que de réaliser des travaux de maçonnerie importants pour tenter ensuite d'insérer des menuiseries standard. Trop de gens y compris des professionnels, enlèvent toute valeur à un bâtiment en modifiant abusivement les ouvertures.

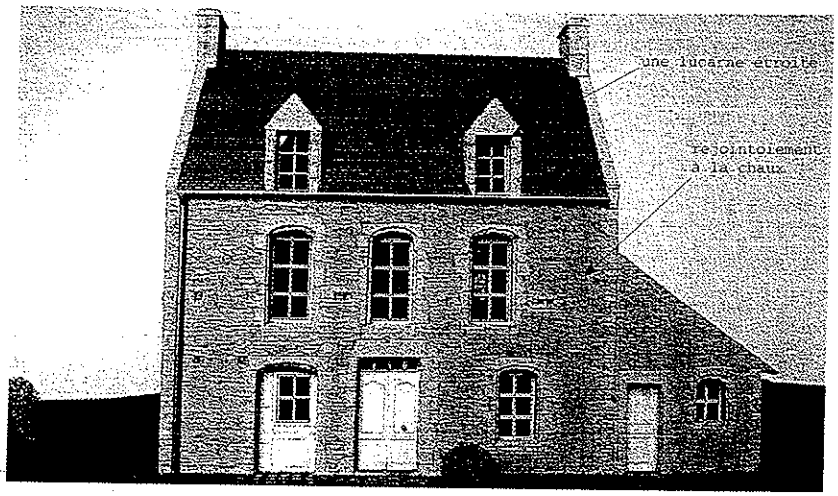
Pour la création d'ouvertures ou de lucarnes, suivez nos recommandations et regardez attentivement la photo ci-contre.

ajouter des lucarnes

Il faut s'inspirer des lucarnes classiques existantes, repérables sur le toit même de la construction ou au voisinage immédiat (présentées précédemment). Evitez les lucarnes dont la largeur ne serait pas dans les dimensions classiques. Il vaut mieux plusieurs petites lucarnes, ou des «Velux», que des lucarnes modifiant le volume de la toiture.



» Exemples d'agrandissement



conseils

En matière de restauration

Pour être sur d'obtenir un résultat de qualité nous vous conseillons de suivre trois règles pratiques :

- Unité de volumes (même pente, même proportions dans les ouvertures)
- Unité de matériaux
- Unité des couleurs

Le ravalement des façades en pierre de Caen doit être réalisé à l'eau et à la brosse (évitez le jet de sable qui arrache le calcin de la pierre).

Les joints sont dégagés sur 3 cm de profondeur avant le regarnissage au mortier de chaux et de sable local.

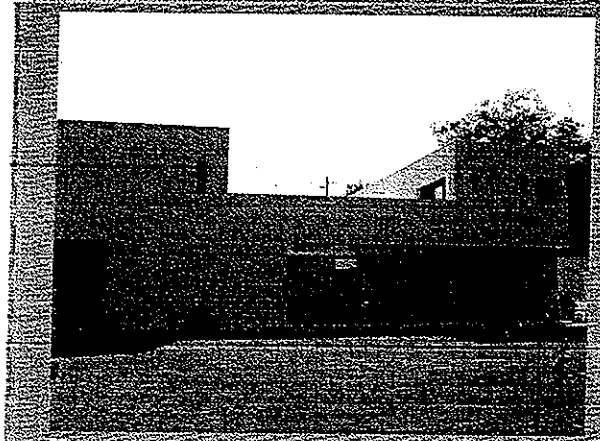
Si la pierre est perméable ou appareillée pour être ensuite crépie, réalisez un enduit à la chaux. Evitez le ciment qui enferme l'humidité dans le mur, l'empêche de respirer et détériore la pierre et les murs.

Si vous avez la chance d'avoir un terrain clos par d'anciens murs de pierre, conservez-les à tout prix, résistez aux mauvais conseillers qui vous suggéreront de les détruire. Lorsque votre construction sera terminée, vous serez davantage chez vous derrière une belle clôture en pierre et vous donnerez une plus value à votre maison.

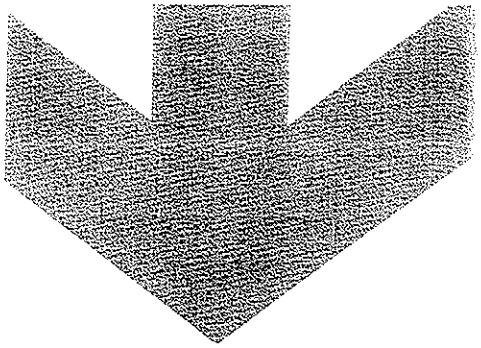
Les architectes ont réussi à créer une architecture de maisons individuelles de grande qualité.
La diversité des réalisations, l'originalité et la qualité de conception des façades comme des intérieurs montrent que ces maisons dites modernes n'ont rien à envier à leurs aînées. Il n'est intéressant de noter que ces maisons, pour des prestations identiques (matériaux, surfaces, habilité technique) sont très compétitives sur le marché.
Voici quelques exemples de maisons neuves de qualité ou d'intervention [illegible] pour des extensions.
Souvenez-vous que la qualité de conception et de réalisation [illegible] des coûts parfaitement maîtrisés [illegible] réalisent votre maison [illegible] conseil [illegible] régional de l'Ordre des architectes.

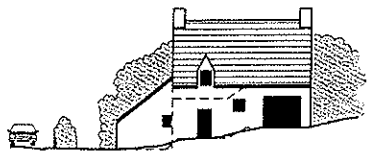
Architecte : Pierre Chauvel
Photo : CAUE 61

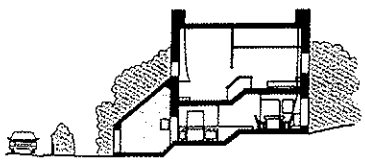
Architecte : Patrick Jany
Photo : CAUE 34



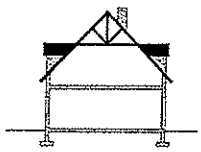
Architecte : Yannick Pedel et Marie Hélène Lamoure
Photo : Michel Ogier



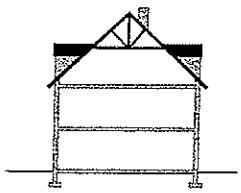




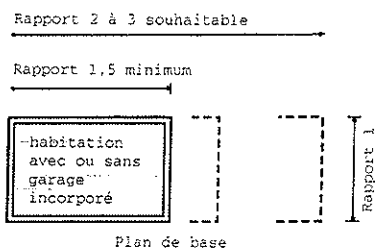
Savoir bien utiliser un terrain pentu
Accès direct du séjour dans le jardin et du garage à la rue



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



Exemple de la maison
R + 1 + combles



Proportions des maisons

Construire du neuf inspiré de l'ancien

Les constructions anciennes étaient bâties selon des principes simples et rigoureux, issus du bon sens, qu'il est bon d'appliquer même lorsque l'on crée un bâtiment neuf. D'ailleurs beaucoup de règlements, de plans locaux d'urbanisme ou de lotissements, ainsi que les avis des architectes des Bâtiments de France, s'en inspirent.

Implantations

Localisez votre construction à proximité de la voirie ou d'une limite séparative, quand vous ne pouvez pas l'accoler, directement ou par son annexe, à un bâtiment ou en limite mitoyenne.
L'utilisation du terrain en sera meilleure.
Veillez à bien orienter les pièces habitables de la maison en les ouvrant vers le sud, vers l'est pour la lumière du matin, vers l'ouest pour la lumière du soir.
Rappelez-vous qu'il est agréable de pouvoir sortir de sa maison sans avoir à descendre des marches ou des talus importants.
Ainsi les constructions devraient être conçues de manière à ce que le niveau du rez-de-chaussée ne soit pas à plus de 0,60 m du sol naturel (cf croquis).
Pour les terrains en pente, veillez à ce que votre permis de contruire fasse apparaître clairement les points de niveaux ainsi que tous les aménagements extérieurs (mouvements de terre, murs de soutènement, terrasses, descentes de garage). Cela vous permettra d'obtenir plus facilement votre permis de construire et vous saurez mieux par le même occasion les coûts réels des travaux occasionnés par la construction et l'aménagement de ses abords.

Caractéristiques

• Les maisons de style ancien sont simples et ont des proportions particulièrement étudiées.
• Souvenez-vous que le relèvement des murs goutteraux (ce sont les murs du long pan de la construction, les autres étant les pignons) permet une bien meilleure utilisation du comble et un gain de surface appréciable.
• Attention : les vérandas sont généralement considérées comme des extensions ou des annexes. Elles relèvent d'une procédure d'autorisation de construire. Concevez ces extensions comme dans l'habitat traditionnel.
• Les matériaux de façade peuvent être strictement identiques à l'ancien (torchis, brique ou pierre). Les enduits, moins coûteux et tout aussi valables techniquement, constituent une bonne solution. Il faut alors choisir des tons équivalents aux teintes des pierres locales.
L'emploi du bois, de l'ardoise (pour les essentages) est recommandé en complément ou en remplacement des enduits employés habituellement pour les constructions neuves.

Détails

Ne compliquez pas les volumes inutilement.
Le soin apporté à la réalisation de détails significatifs permet de personnaliser une habitation de façon plus intéressante.
• Fenêtres et portes ne doivent pas obligatoirement être toutes à la même hauteur. On voit de nombreux exemples de fenêtres décalées dans l'architecture traditionnelle.
• Evitez l'effet d'alignement provoqué par la juxtaposition de plus de deux baies ou portes-fenêtres identiques.
• Les couleurs de fermetures, menuiseries et portillons de clôture choisies en harmonie avec l'enduit et le matériau de couverture apporteront un cachet supplémentaire à la construction. Traditionnellement des couleurs vives étaient utilisées. Attention : les teintes du commerce ne sont pas toutes identiques et vous risquez des effets désastreux si vos portes, fenêtres, portes de garage ne sont pas du même ton.
• Attention, l'aile de geai est une croupe normande typique du pays d'Auge, donc étrangère et mal venue dans la Plaine de Caen et de Falaise.

BIEVILLE-BEUVILLE

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le ..... 06.07 /1979

Modification n° 1 ..... 17.01 /1983
Mise à jour n° 1 ..... 21.06 /1985
Mise en compatibilité DUP ..... 05.03 /1987
Mise à jour n° 2 ..... 19.03 /1987

RÉVISION N° 1 approuvée le ..... 23.06 /1987

Modification n° 2 ..... 05.10 /1989
Modification n° 3 ..... 11.10 /1990

RÉVISION N° 2 approuvée le ..... 29.05 /1995

Modification n° 4 ..... 11.10 /1999
Modification n° 5 ..... 26.03 /2001
Révision simplifiée n° 2a ..... 07.11 /2005

P.O.S. - RÉVISION N°3 ÉLABORATION DU P.L.U.

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal
en date du : **19 décembre 2007**

LE MAIRE

2b - Orientations Particulières d'Aménagement

AGENCE SCHNEIDER
Architectes Urbanistes

42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T: 02 31 35 49 60
F : 02 31 35 49 61
florent.schneider@wanadoo.fr

3 - ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

Les principes d'aménagement et de paysagement définis ci-après s'imposent aux autorisations de construire ou d'aménager à venir, en complément des prescriptions du règlement.

3-1 DEVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

A) CONDITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS :

Rythme de croissance :

Il sera applicable une croissance annuelle moyenne de 30 logements (avec un maximum de 50 logements par an), ce qui permet de poursuivre la croissance sans dépasser la capacité des équipements publics (dont scolaires).

Diversification du parc de logements et gestion de la densité :

Le projet de chaque opération d'aménagement intégrera la réalisation *d'au moins* :
- 25% de logements locatifs sociaux
- 25% de logements intermédiaires

Ainsi, chacune des parcelles issues d'une division (quelle que soit la procédure) ou d'un lotissement devra répondre aux deux conditions suivantes :

- aucune parcelle ne devra présenter une superficie inférieure à 600m2. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations de logements individuels groupés comprenant des constructions en bande, pour lesquelles la superficie des parcelles issues d'un permis groupé sera alors au moins égale à 300m2.
- La superficie moyenne des parcelles créées par l'opération devra être supérieure à 700m2.

Gestion des ruissellements et eaux superficielles :

Chaque projet d'aménagement justifiera des dispositions prises pour assurer la bonne gestion des eaux superficielles et l'intégration dans le projet paysager de l'opération, des dispositifs techniques qui seraient rendus nécessaires. Les choix retenus devront être cohérents et compatibles avec ceux prévus sur les quartiers voisins.

Profil des voies :

➔ *VOIR PLANCHE "Profils"*

Sont définis :

- les profils de la seconde voie principale qui sera mise en place par tronçon à l'ouest de la commune : profil en bordure du golf, profil au sein des quartiers résidentiels, type d'intersection avec les voies existantes ou à créer.
- le profil des lisières d'urbanisation à mettre en place en bordure des secteurs à urbaniser ; elles comprennent un chemin cyclo-pédestre stabilisé, bordé de fossés et de haies ; la haie qui borde la plaine est une haie bocagère coupe-vent ; l'aménagement permet le stockage d'eaux de ruissellement.

CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES PAR SECTEURS :

➔ *VOIR PLANCHES PAR SECTEURS*

Secteur Nord :

Son urbanisation est divisée en deux phases.

Il fera l'objet d'un projet d'aménagement sur l'ensemble du secteur. Son aménagement intégrera des rues jusqu'aux limites nord et sud-ouest du secteur. Il sera bordé au nord par une lisière verte comprenant un chemin pédestre.

Le secteur ouvert à l'urbanisation en première phase permettra la création d'une nouvelle rue qui reliera la Rue du Home et la rue de la Charrière.

Le secteur aménagé en seconde phase permettra de terminer la liaison entre la rue du Home et la basse Rue, en poursuivant la lisière nord.

Secteur "Moulin à vent" :

L'urbanisation sera à long terme poursuivie jusqu'à la future "seconde rue principale", aussi l'aménagement de ce premier secteur sera pensé en fonction de cette évolution : le raccordement d'une rue vers cette nouvelle artère structurante sera prévu.

Ce nouveau quartier sera relié au quartier voisin au nord par deux rues pour diffuser la circulation. Les deux chemins qui le borde au nord et au sud seront préservés et leurs lisières aménagées et plantées.

Secteur "Golf" :

Il ne sera ouvert à l'urbanisation que sous réserve d'être desservi par le premier tronçon de la "seconde rue principale".

L'aménagement intégrera la réalisation d'un carrefour giratoire avec le Chemin d'Épron. Il fera communiquer la voirie interne du secteur avec la Rue de Rubercy, il assurera la liaison entre le chemin qui borde le golf et celui qui double la Rue de l'Épinette.
Les lisières du secteur avec le chemin d'Épron seront aménagées. Aucun accès automobile n'y sera possible.

Les nouveaux équipements qui complèteront le golf devront aussi être desservis par le premier tronçon de la nouvelle voie principale.

Secteur Nord-ouest :

Il ne sera ouvert à l'urbanisation que sous réserve de la mise en place de la "seconde rue principale" à partir de la Route de Mathieu ou de celle de Périers. Chacun des carrefours sera aménagé d'un giratoire pour sécuriser les entrées de ville.

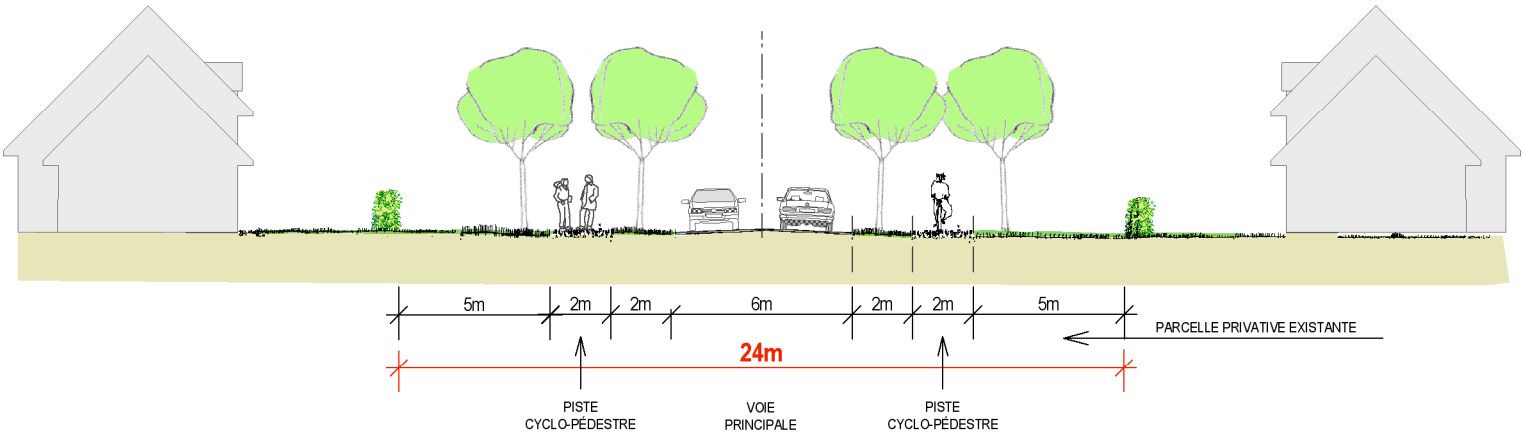
Ce nouveau quartier résidentiel sera bordé à l'ouest par une lisière verte doublé d'un chemin pédestre.

La Route de Mathieu sera doublée d'une piste cyclable.

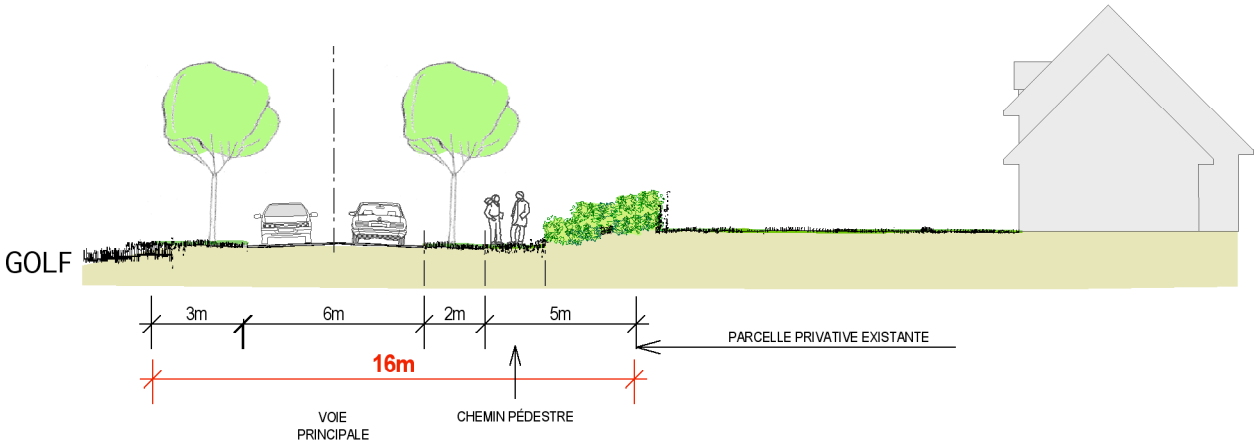
Le réseau viaire de chaque secteur devra se raccorder avec la voirie existante dans les quartiers riverains.

Ces quartiers feront l'objet d'un projet paysager qui intégrera, grâce à la réalisation d'une grande coulée verte (avec un exutoire) qui s'étendra du sud-est jusqu'à la vallée du Dan, les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux du secteur.

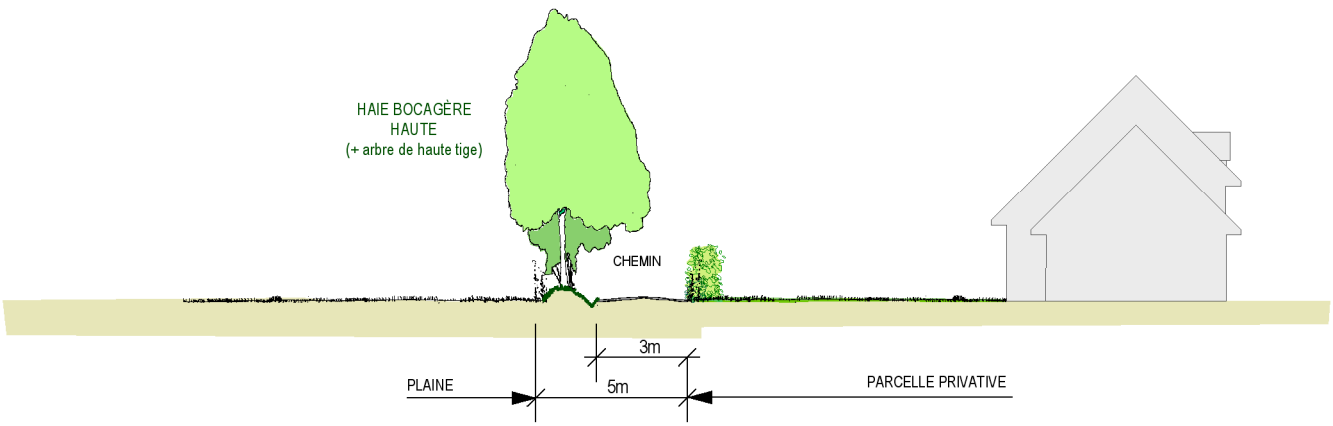
COUPE SUR LA SECONDE VOIE PRINCIPALE (hors tronçon devant le golf)



COUPE SUR LA SECONDE VOIE PRINCIPALE - section devant le golf



LISIÈRE EN BORDURE DE PLAINE (coupe de principe)

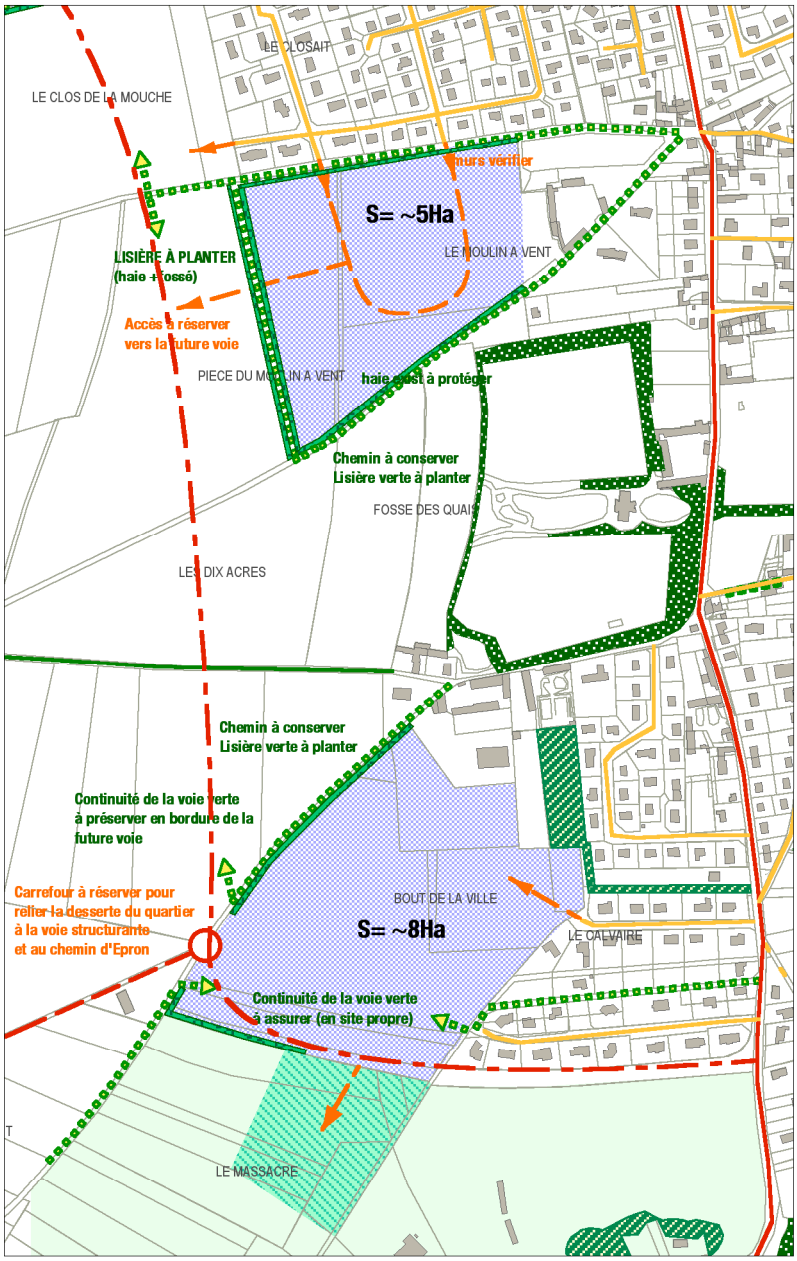


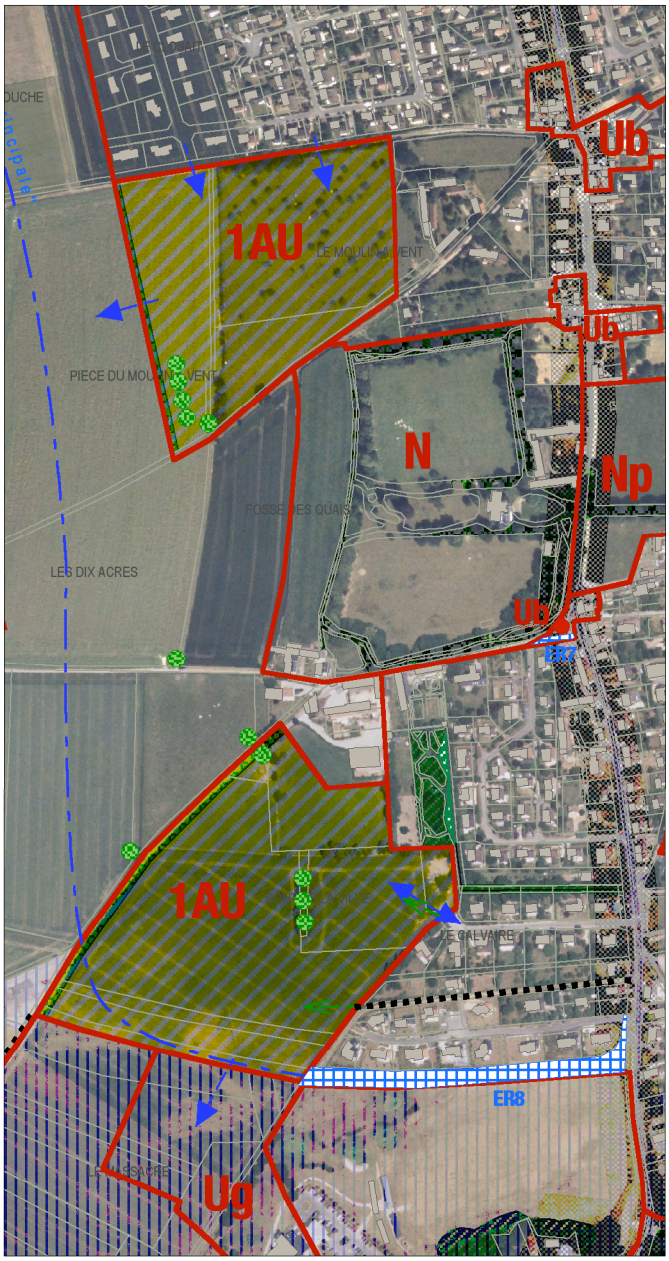
Secteurs Nord-Ouest

Secteur Nord-ouest :
Il ne sera ouvert à l'urbanisation que sous réserve de la mise en place de la "seconde rue principale" à partir de la Route de Mathieu ou de celle de Périers.
Chacun des carrefours sera aménagé d'un giratoire pour sécuriser les entrées de ville.
Ce nouveau quartier résidentiel sera bordé à l'ouest par une lisière verte doublé d'un chemin pédestre.
La Route de Mathieu sera doublée d'une piste cyclable, au nord.
Le réseau viaire de chaque secteur se raccordera avec la voirie existante des quartiers riverains.
Ces nouveaux quartiers feront l'objet d'un projet paysager qui intégrera, grâce à la réalisation d'une grande coulée verte qui s'étendra du sud-est jusqu'à la vallée du Dan, les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales du secteur.

Secteur Nord :
Son urbanisation est divisée en deux phases. Chacune fera l'objet d'un projet d'aménagement **sur l'ensemble** du secteur concerné qui intégrera :
- la réalisation de rues reliant les dférents quartiers riverains ; Le secteur ouvert à l'urbanisation en première phase permettra ainsi la création d'une nouvelle rue qui reliera la Rue du Home et la rue de la Charrière. A terme une rue doublera les rues de la Charrière et rue Basse.
- une lisière verte au nord avec un chemin pédestre.

Secteurs Sud-Ouest





Secteur "Golf" :

Il ne sera ouvert à l'urbanisation que sous réserve d'être desservi par le premier tronçon de la "Seconde Rue Principale".

L'aménagement intégrera la réalisation d'un carrefour giratoire avec le Chemin d'Épron. Il fera communiquer la voirie interne du secteur avec la Rue de Rubercy, il assurera la liaison entre le chemin qui borde le golf et celui qui double la Rue de l'Épinette.

Les lisières du secteur avec le chemin d'Épron seront plantées. Aucun accès automobile n'y sera possible.

Les nouveaux équipements qui compléteront le golf seront aussi desservis par ce premier tronçon de la "Seconde Rue Principale".

Secteur "Moulin à vent" :

L'urbanisation sera à long terme poursuivie jusqu'à la future "Seconde Rue Principale", aussi l'aménagement de ce premier secteur sera pensé en fonction de cette évolution : le raccordement d'une rue vers cette nouvelle artère structurante sera prévu.

Ce nouveau quartier sera relié au quartier voisin au nord par deux rues pour diffuser la circulation.

Les deux chemins qui le borde au nord et au sud seront préservés et leurs lisières aménagées et plantées.

BIEVILLE-BEUVILLE

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le ..... 06.07 /1979

Modification n° 1 ..... 17.01 /1983
Mise à jour n° 1 ..... 21.06 /1985
Mise en compatibilité DUP ..... 05.03 /1987
Mise à jour n° 2 ..... 19.03 /1987
RÉVISION N° 1 approuvée le ..... 23.06 /1987
Modification n° 2 ..... 05.10 /1989
Modification n° 3 ..... 11.10 /1990
RÉVISION N° 2 approuvée le ..... 29.05 /1995
Modification n° 4 ..... 11.10 /1999
Modification n° 5 ..... 26.03 /2001
Révision simplifiée n° 2a ..... 07.11 /2005

P.O.S. - RÉVISION N°3 ÉLABORATION DU P.L.U.

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal
en date du : **19 décembre 2007**

LE MAIRE

3a - RÈGLEMENT

AGENCE SCHNEIDER
Architectes Urbanistes

42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T: 02 31 35 49 60
F : 02 31 35 49 61
florent.schneider@wanadoo.fr

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan
Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **BIEVILLE-BEUVILLE (14)**.

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

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

R.111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

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

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

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

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

La délivrance du permis peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

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

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

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

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

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

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

Sont et demeurent également applicables sur le territoire communal :

L111-7 : SURSIS A STATUER :

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

L.421-4 - DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

L.111-3 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE – RESTAURATION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

L.421-3 : REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

(…)Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise ne compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement , au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80 000 F par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'institut national de la statistique et des études économiques.

Il ne peut nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

DE PLUS :

RISQUE SISMIQUE

- Le décret N°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, et l'arrêté préfectoral du 16 juillet 1992 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite à risque normal.

CONSTRUCTIONS REMARQUABLES :

La démolition sur des bâtiments ou ensemble de bâtiments remarquables repérés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation de l'Architecte de Bâtiments de France. Les permis de construire feront l'objet d'un avis.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

- Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 novembre 2003 qui délimite les secteurs présentant un intérêt au titre de l'archéologie
- Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 et les 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, 14 052 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.

- La Loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, ainsi que les décrets et les modifications législatives qui la complètent.

NORMES D'ISOLATION PHONIQUE LE LONG DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES :

- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et les décrets qui la complètent.
- Les dispositions de l'arrêté préfectoral en date du 15 décembre 1999. Les secteurs concernés sont reportés pour indication sur les documents graphiques.

CLOTURES –/ R421-12

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

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7º de l'article L. 123-1 ;

***d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal** ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme **a décidé de soumettre les clôtures à déclaration**.*

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Ils sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

DEFRICHEMENTS

Ils sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311 -1 du Code Forestier ; 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.

ARTICLE 3 : Division du territoire en zones

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.
Sont ainsi repérées sur les documents graphiques :

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

ARTICLE 4 : 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 R421-15 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).

ARTICLE 5 : Glossaire

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

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

affouillements et exhaussements de sol :
sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m2, et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m.

alignement :
limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées.

annexes (à ne pas confondre avec extension) : construction dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importante, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale. Soit par exemple :
- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que caves, abris de jardin ; Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.
- dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise, …

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

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

clôture :
tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace.

combles :
partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit.

C.O.S. : art R123.10 et suivants du Code de l'Urbanisme
Le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

coupe :
action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

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

démolition :
toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-oeuvre.

égout du toit :
ligne basse du pan de toiture

emprise au sol :
la projection verticale du volume hors-oeuvre brut du bâtiment, non compris les éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, acrotère, débord de toiture...).

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

extension : ajout à une construction existante

extension mesurée :
inférieure à 30 % de la S.H.O.N. existante

faîtage :
ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

garage : voir annexe

hauteur :
Expression en nombre de niveaux : On désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80 m entre deux planchers superposés.
Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.
Les ouvrages techniques : cheminées, antennes et autres superstructures sont exclues du calcul de la hauteur, sauf mention particulières.

Héberge
Ligne limite de mitoyenneté entre deux bâtiments contigus de hauteur inégale

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

lot : parcelle issue d'un terrain loti .

lotissement :
c'est l'action ou le résultat de la division foncière (au-delà de 2 lots) sur un îlot de propriété unique en vue de construire.

nouvelle ou nouveau ...
qui est postérieur à la date d'approbation du présent document

S.H.O.B. : surface hors oeuvre brute
S.H.O.N. : surface hors oeuvre nette

sol naturel ou terrain naturel :
celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

terrain ou unité foncière :
bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

voie :
ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des voitures.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE
U

Caractère de la zone

La zone U a vocation à recevoir des logements ainsi que les activités, services ou équipements normalement présents dans un village.

On distingue :

- **un secteur Ub,** qui comprend des quartiers de constructions anciennes, plus densément bâtis.
- **Un secteur Ug** réservé à l'accueil d'équipements et d'activités économiques liés à la présence et à l'attractivité touristique du golf

Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. U.1

1) En Ug : Les occupations et les utilisations du sol *qui ne sont pas autorisées* ci-après sont interdites ; sont ainsi autorisées :

- les constructions, installations et équipements liés au golf, à des sports ou à la fréquentation du site : chemins, aménagements paysagers, installations sportives, équipements techniques ou sanitaires, …
- les hôtels, les lieux d'accueil ou de restauration qui leur sont liés ainsi que les équipements qui les complètent,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- Les aires de stationnement,

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

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les nouvelles installations artisanales à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures ou de superstructures,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

Sont de plus interdits :

- Les garages en sous-sol (enterré ou semi-enterré).

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

Art. U.2

Dans les zones inondables : seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- L'aménagement et le changement d'affectation des constructions existantes, à condition qu'ils n'entraînent pas la création de pièces habitables dans les niveaux inondables et qu'ils n'aggravent pas les risques d'inondation,

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les autres pièces en sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

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

Article U.3 Accès et voirie

Art. U.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m. Il ne desservira pas plus de deux maisons individuelles, au-delà, l'accès sera assimilé à une rue : les dispositions ci-après s'y appliqueront (place de retournement dans les voies en impasse, …)

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

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

Ainsi, en Ug, la desserte de nouveaux équipements ou services devra être réalisée à partir de la nouvelle "seconde rue principale" en application des dispositions des Orientations particulières d'aménagement qui précisent le PADD.

II - VOIRIE :

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

Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
Les nouvelles voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire aisément demi-tour.

Pour les lotissements ou les groupes d'habitations, le raccordement des voies de l'opération (rue, piste cyclable, chemin pédestre,…) en espace non-privatif aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement sera imposé.

Article U.4 Desserte par les réseaux

Art. U.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

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

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

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :
L'effacement de l'ensemble des réseaux est obligatoire.

Article U.5 Superficie minimale des terrains

Art. U.5

Sauf en Ug : Chacune des parcelles issues d'une division (quelle que soit la procédure) ou d'un lotissement devra présenter une superficie au moins égale à 600m2 par logement.
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux logements locatifs sociaux, aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. U.6

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

1°- Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 4m.
Cependant, ce retrait pourra être réduit :

- en bordure de rues créées au sein de groupes d'habitation ou de lotissements, lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera,
- lorsqu'un alignement de fait existe le long d'une voie : il pourra être poursuivi.

2°- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies (chemins et pistes cyclables).

3°- les constructions sont implantées à une distance des berges du Dan au moins égale à 5m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
L'extension mesurée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.

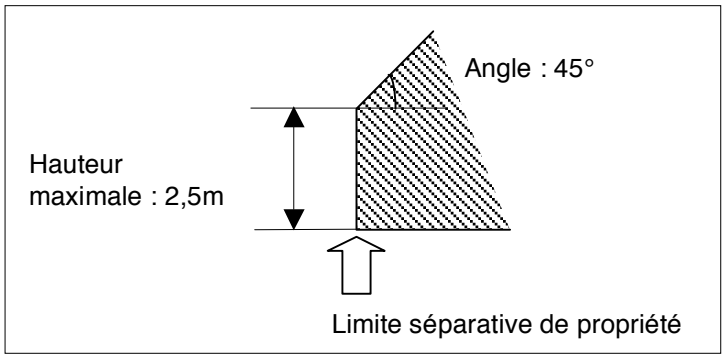
Article U.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. U.7

En Ug :
les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de propriété. Cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m.

Sur le reste de la zone, les constructions sont implantées soit :

- à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m,
- en limite séparative de propriété si elles respectent le gabarit suivant, sauf si elles viennent s'adosser à un bâtiment existant en mitoyenneté et ce dans la limite de l'héberge de ce bâtiment.



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

Les dispositions de cet article ne sont 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 U.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. U.8

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite entre une annexe et sa construction principale ou entre deux annexes.

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 U.9 Emprise au sol des constructions

Art. U.9

En Ub et Ug : Néant

Sur le reste de la zone : L'emprise au sol des constructions restera inférieure à 35% de la superficie de l'unité foncière.

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

Article U.10 Hauteur des constructions

En Ug : néant

Sur le reste de la zone : Les constructions auront une hauteur totale inférieure à 9,5m. Elle est comptée en tout point sous l'emprise de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux.

Elles comprendront au maximum 2 niveaux superposés y compris les combles (aménageables ou non), non compris les sous-sols.

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

Néanmoins l'extension d'une construction qui existe avant l'entrée en application du règlement et qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée pour permettre l'adaptation aux dispositions d'origine (extension d'une construction de plus grande hauteur, extension d'une construction dont le rez-de-chaussée est surélevé, etc…).

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

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'insérer harmonieusement dans son environnement paysager.

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

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

Dès que les dispositions techniques le permettent, les paraboles, panneaux solaires, etc., devront être intégrées à l'architecture de la construction et seront disposés de façon à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

II - CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ OU DESTINÉES AUX LOISIRS (dispositions supplémentaires)

Elles seront étudiées de façon à limiter leur impact dans le paysage.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc…) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen ; les couleurs claires domineront.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit ; Ce dernier sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Caen (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.
On privilégiera l'emploi de bardage de bois sur les grandes surfaces.
Les bardages métalliques ne seront pas brillants.
Les couvertures seront de couleur ardoise ou gris-foncé.

III – AUTRES CONSTRUCTIONS (dispositions supplémentaires)

MATERIAUX ET COULEURS :

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc…) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen ; les couleurs claires domineront.
Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit ; Ce dernier sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Caen (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.
Pour les bardages de bois, seules les nuances claires sont autorisées.

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates ou mécanique petit moule de couleur brun-orangé, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisés :
- Le zinc,
- Les panneaux solaires et vitrages,
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris-foncé pour les constructions à usage d'activité ou les équipements collectifs,
- Lorsqu'une construction présente un matériau différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Les pentes des pans de toitures seront comprises entre 35° et 60°.
Toutefois des pans de moindre pente seront autorisés pour couvrir des annexes implantées en limite séparative de propriété.

Les abris de jardin pourront présenter des caractéristiques différentes (pente, matériaux de toiture, …) dès lors qu'ils justifient de leur bonne insertion dans la végétation du jardin.

IV - CLÔTURES :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Les seules clôtures pleines autorisées sont constituées de murs ; ils sont couverts d'un chaperon de pierre et rythmés par des harpes de pierres apparentes qui seront disposées au moins tous les 5m.
Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit, sauf pour permettre la réalisation de soubassement de clôture d'une hauteur inférieure à 0,4m.

Les clôtures grillagées sont obligatoirement doublées de haies. Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non-destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne pourront être composées que d'une haie bocagère qu'un grillage pourra doubler.

V – PROTECTION DES ÉLEMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Les plantations remarquables (arbres isolées, alignements d'arbres), seront maintenues : elles pourront être remplacées si leur état sanitaire le nécessite par des plantations équivalentes. Les haies seront maintenues ; elles pourront être ponctuellement interrompues pour la création d'un accès ou reconstituer en retrait pour permettre l'élargissement d'une voie.

Article U.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. U.12

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

Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs.

Pour les automobiles, il est en particulier exigé :

- deux places de stationnement par logement. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique. Ces places de stationnement auront une superficie de 25 m2 par place ; elles seront non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles.

Hôtel : une place de stationnement par chambre

Constructions à usage de bureaux, commerces ou services : une aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 60% de la SHON.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire ses obligations, les dispositions de l'article R421-3 du Code de l'Urbanisme seront appliquées.

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

Art. U.13

Les clôtures vertes sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale.

Obligation de planter :

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.
Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Sauf en Ub : Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30 % de leur superficie totale ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à 20 %. Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m2 de parcelle.

POUR INFORMATION :

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

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

Le COS n'est pas applicable à l'aménagement de constructions existantes ou à la reconstruction à l'identique après sinistre.

En Ub et Ug : Néant

Sur le reste de la zone :

- Équipements publics ou d'intérêt général : néant
- Pour les autres occupations, le COS sera égal à 0,40.

Dans le cadre de lotissements ou groupe d'habitations, le COS applicable à chaque lot doit être fixé par le règlement particulier du lotissement ou le dossier de permis de construire du groupe d'habitations, de manière à ce qu'en moyenne, il ne dépasse pas le COS précédemment défini.

Pendant une période de 10 ans, il ne pourra être construit sur les terrains qui seraient détachés que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés.

ZONE UF

Caractère de la zone

La zone UF est destinée à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, tertiaires, de services ou d'activités de maintenance liées au pôle scientifique et universitaire proche. Elle pourra aussi accueillir des équipements publics compatibles avec cette occupation.

On distingue **un secteur UFa** correspondant à la zone artisanale des Petites Chaussées.

Article UF.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UF.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Les carrières,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article UF2,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux aménagements paysagers,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, PRL, …).
- La réalisation de garages en sous-sol,

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

Art. UF.2

Logements : Seule la construction des logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone est autorisée. Elle l'est sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.

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

Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les autres pièces en sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Article UF.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 fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

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

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

Aucun accès automobile direct des parcelles n'est autorisé sur la RD7 et sur la voie qui cerne le parc de la BIJUDE et deviendra le Boulevard Urbain Nord.

II - VOIRIE :

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

Article UF.4 Desserte par les réseaux

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales :
(dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) "*tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.* "

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

III - ELECTRICITÉ , TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :
L'effacement de l'ensemble des réseaux est obligatoire.

Article UF.5 Superficie minimale des terrains

Art. UF.5

Néant.

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

Art. UF.6

Les constructions respectent les marges de recul portées sur les documents graphiques. En l'absence d'indication, elles respectent les dispositions suivantes.

En UFa :

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

Sur le reste de la zone, les constructions sont implantées :

- À une distance de l'axe de la RD7 égale à 40m,
- À une distance de l'avenue de Suffolk égale à 10m. Cependant, des halls d'exposition vitrés pourront être implantés à une distance moindre mais jamais inférieure à 7,5m.
- À une distance de l'alignement du futur Boulevard Urbain Nord, au moins égale à 20m,
- À une distance de l'alignement de la voie verte qui borde la limite communale avec EPRON au moins égale à 15m.

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

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

Art. UF.7

En UFa : Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3m.

Sur le reste de la zone : Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celles-ci au moins égale à 3m.

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

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

Art. UF.8

Néant.

Article UF.9 Emprise au sol des constructions

Art. UF.9

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Article UF.10 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9m.
Elle est comptée par rapport au point le plus haut de la toiture ou de l'acrotère et le sol existant avant travaux sous l'emprise de la construction.
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière. Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin.
Les constructions respecteront une simplicité de volume. Ne sont autorisés, pour les bâtiments à usage d'activités, que des volumes parallélépipédiques ainsi, des acrotères doivent masquer les toitures à deux pans de faible pente. Toutefois, les toitures curvilignes pourront rester visibles.
Sauf en UFa : Les façades des constructions seront recouvertes d'un bardage métallique de teinte unique pour l'ensemble : gris foncé métallisé (RAL9023) ; Cependant, les entreprises pourront personnaliser leurs bâtiments par un matériau distinct, destiné à rester apparent : il ne couvrira pas plus de ¼ de la surface de chaque façade (1/2 pour les verrières d'exposition).

Les parties de couverture apparentes seront traitées par un matériau de couleur grise.

ENSEIGNES – PUBLICITÉ

La publicité est interdite sur l'ensemble de la zone.
Seules sont autorisées les enseignes comportant la raison sociale ou l'objet social de l'entreprise. Elles ne déborderont pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.
Leurs surfaces cumulées ne pourront excéder 1/10ème de chaque façade.

* CLOTURES

Elles masqueront les stationnements, stockage et cours de service des entreprises.
Elles auront une hauteur de 1,80 mètres.
Elles seront exemptes de toute publicité ou raison sociale.

Elles reprendront l'un des dispositifs suivants :

- un grillage métallique rigide ; sur le parc de la Bijude, il sera de couleur noir ou gris anthracite.
- une clôture pleine constituée d'éléments de bardages métalliques de même nature que celui des bâtiments

Pour des entreprises tertiaires ne nécessitant pas de stockage de matériaux et ne générant qu'un faible stationnement, les clôtures se seront pas obligatoires si le stationnement est intégré grâce à un aménagement paysager particulier.

Article UF.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. UF.12

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

Cependant, dans les espaces libres situées en avant des clôtures, seront autorisés :

- le stationnement de véhicules destinés aux clients des entreprises,
- l'exposition des produits de l'entreprise (aux seules heures d'ouverture de celle-ci).

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

Art. UF.13

Pour les haies et plantations seules les essences locales sont autorisées.

Sauf en UFa : L'espace laissé disponible entre l'alignement des voies et celui des constructions sera obligatoirement destiné à un espace vert planté en prairie (sauf zones d'accès). Il pourra recevoir des aires temporaires de stationnement s'il est aménagé en dalles alvéolées engazonnées.

Article UF.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

art. UF.14

Néant.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE
1AU

Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension des quartiers résidentiels. Elle pourra recevoir de l'habitat et les activités, services et équipements qui lui sont normalement liés.

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

Art. 1AU.1

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

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les nouvelles installations artisanales à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec la vocation dominante de la zone.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les entrepôts commerciaux non-liés à un commerce de vente au détail,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux aménagements paysagers,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

Sont de plus interdits :

- Les garages en sous-sol (enterré ou semi-enterré).

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

Art. 1AU.2

1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve du respect des conditions suivantes :

- que l'opération respecte les orientations particulières d'aménagement qui complètent le PADD et qu'ainsi elle ne soit pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone,
- que le pétitionnaire justifie que le projet intègre la prise en compte des risques liés au ruissellement des eaux et à l'affleurement de nappe phréatique, en cohérence avec les dispositions des orientations particulières d'aménagement qui complètent le PADD.

2- Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les autres pièces en sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Article 1AU.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 fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m. Il ne desservira pas plus de deux maisons individuelles, au-delà, l'accès sera assimilé à une rue : les dispositions ci-après s'y appliqueront (place de retournement dans les voies en impasse, …)

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

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

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de leur affectation. Elles respecteront les principes définis par les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le PADD.

Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
Les nouvelles voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire aisément demi-tour.

Pour les lotissements ou les groupes d'habitations, le raccordement des voies de l'opération (rue, piste cyclable, chemin pédestre,…) en espace non-privatif aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement sera imposé.

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

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

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

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

La réalisation de bassins de traitement ou de rétention est soumise aux dispositions minimales suivantes :
- ils seront accessibles depuis la voie publique par les véhicules d'entretien,
- s'ils ne sont pas intégrés aux aménagements paysagers de la zone, ils seront clôturés de façon à assurer la sécurité.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :
L'effacement de l'ensemble des réseaux est obligatoire.

Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AU.5

Chacune des parcelles issues d'une division (quelle que soit la procédure) ou d'un lotissement devra présenter une superficie au moins égale à 600m2.
Cette disposition ne s'applique pas aux opérations de logements individuels groupés comprenant des constructions en bande, pour lesquelles la superficie des parcelles issues d'un permis groupé sera alors au moins égale à 300m2.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. 1AU.6

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5m.
Ce retrait pourra être réduit en bordure de rues créées au sein de groupes d'habitation ou de lotissements, lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera.

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

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

Art. 1AU.7

Les nouvelles constructions sont implantées :
- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m,
- soit en limite séparative de propriétés s'il s'agit de constructions dont l'implantation sur les limites séparatives créées à l'intérieur de l'opération d'aménagement est prévue au plan de composition pour un lotissement ou au permis de construire pour un groupe d'habitations.

De plus, les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m2 et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3m, pourront être implantés en retrait des limites séparatives de propriétés.

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

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

Art. 1AU.8

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite entre une annexe et sa construction principale ou entre deux annexes.

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

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

Néant.

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Les constructions auront une hauteur totale inférieure à 9,5m. Elle est comptée en tout point sous l'emprise de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux.

Elles comprendront au maximum 2 niveaux superposés y compris les combles (aménageables ou non), non compris les sous-sols.

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol ou le vide sanitaire n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

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

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

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'insérer harmonieusement dans son environnement paysager.

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

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

Dès que les dispositions techniques le permettent, les paraboles, panneaux solaires, etc., devront être intégrées à l'architecture de la construction et seront disposés de façon à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

II - CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ, DESTINÉES AUX LOISIRS OU ÉQUIPEMENTS

Elles seront étudiées de façon à limiter leur impact dans le paysage.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc…) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen ; les couleurs claires domineront.
Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit ; Ce dernier sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Caen (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.
On privilégiera l'emploi de bardage de bois sur les grandes surfaces.
Les bardages métalliques ne seront pas brillants.
Les couvertures seront de couleur ardoise ou gris-foncé.

III – AUTRES CONSTRUCTIONS

MATERIAUX ET COULEURS :

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc…) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen ; les couleurs claires domineront.
Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit ; Ce dernier sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Caen (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.
Pour les bardages de bois, seules les nuances claires sont autorisées.

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates ou mécanique petit moule de couleur brun-orangé, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.
Sont de plus autorisés :

- Le zinc,
- Les panneaux solaires et vitrages,
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris-foncé pour les constructions à usage d'activité ou les équipements collectifs,

Les pentes des pans de toitures seront comprises entre 35° et 60°.
Toutefois des pans de moindre pente seront autorisés pour couvrir des annexes implantées en limite séparative de propriété.

Les abris de jardin pourront présenter des caractéristiques différentes (pente, matériaux de toiture, …) dès lors qu'ils justifient de leur bonne insertion dans la végétation du jardin.

IV - CLÔTURES :

Les opérations d'aménagement définiront précisément le type de clôtures autorisées (sur rue, sur limite séparative) de façon à assurer l'harmonie du cadre paysager.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Ils pourront être percés d'ouvertures.
L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit, sauf pour permettre la réalisation de soubassement de clôture d'une hauteur inférieure à 0,4m.
Les clôtures grillagées sont obligatoirement doublées de haies.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non-destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne pourront être composées que d'une haie bocagère qu'un grillage pourra doubler.

V – PROTECTION DES ÉLEMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Les plantations existantes remarquables (arbres isolés, alignements d'arbres, haies bocagères ...) seront maintenues et intégrées dans l'aménagement paysager du secteur.

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

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

Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs.

Pour les automobiles, il est en particulier exigé :

Constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement. Ces places de stationnement auront une superficie de 25 m2 par place ; elles seront non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Constructions à usage d'habitations collectives :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de SHON.

Constructions à usage de bureaux, commerces ou services :

- une aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 60% de la SHON.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire ses obligations, les dispositions de l'article R421-3 du Code de l'Urbanisme seront appliquées.

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

Obligation de planter :

Les lisières vertes inscrites en limite de secteurs seront aménagées en respectant les Orientations Particulières d'Aménagement qui précisent le P.A.D.D.

Les autres plantations à créer, repérées au règlement graphique, seront constituées de haies bocagères hautes d'essences locales, ou d'un alignement d'arbres doublé d'une haie basse taillée.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

Toute limite de propriété séparant la propriété avec une parcelle non-destinée à la construction sera plantée d'une haie.
Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les opérations d'aménagement comprendront une surface plantée au moins égale à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.
Ce quota d'espaces verts sera planté d'arbres-tiges et aménagé de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Il ne comprendra :

- ni aires de stationnement
- ni bassins de rétention des eaux pluviales, à l'exception des ouvrages qui par leur paysagement -noues plantées,…- font partie intégrante des espaces verts.

Pour être décompté, il ne devra pas contenir des espaces d'une superficie inférieure à 60m2 (d'un seul tenant) ou de moins de 1m de largeur.
Au moins un de ces espaces verts aménagés aura une superficie au moins égale à 300m2.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30 % de leur superficie totale ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale est ramenée à 20 %. Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m2 de parcelle.

POUR INFORMATION:

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

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

Équipements publics ou d'intérêt général : néant

Pour les autres destinations, le COS sera égal à 0,35.

Pour les lotissements ou groupe d'habitations, le COS applicable à chaque lot doit être fixé par le règlement particulier du lotissement ou le dossier de permis de construire du groupe d'habitations, de manière à ce qu'en moyenne, il ne dépasse pas le COS précédemment défini.

Pendant une période de 10ans, il ne pourra être construit sur les terrains qui seraient détachés que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés.

ZONE 2AU

Caractère de la zone

Cette zone à caractère naturel est réservée au développement futur de la commune.

Le secteur 2AUf est plus spécifiquement réservé à l'extension du parc d'activités économiques de la Bijude.

Le reste de la zone est destiné à l'expansion résidentielle de la commune. Il pourra recevoir des logements et tous commerces, équipements ou services liés à cette occupation résidentielle dominante.
On y distingue **le secteur 2AUv** : non-constructible, il pourra recevoir des espaces verts ou des ouvrages de gestion des eaux pluviales nécessités par l'aménagement de la zone 2AU.

Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. 2AU.1

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

- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les nouvelles constructions agricoles,
- Le stationnement des caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.

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

Art. 2AU.2

1°-CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

La zone sera ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU, qui respectera les orientations d'aménagement du PADD et les principes fixés par les orientations particulières d'aménagement, qui le complètent par secteur.

Le pétitionnaire justifiera que le projet intègre la prise en compte des risques d'affleurement de nappe phréatique, le cas échéant.

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

2°- Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone, les équipements d'infrastructure, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.

Articles 2AU.3 à 2AU14
Néant.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

ZONE
A

Caractère de la zone

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

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.
- Tout lotissement,
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées ou nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois,
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique,
- Les garages en sous-sol (enterré ou semi-enterré).

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

Art. A.2

Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les autres pièces en sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

De plus :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité d'un siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par la présence de constructions agricoles.
- Les équipements d'intérêt général sont autorisés dès lors que du fait de leur nature ou de leur destination, ils ne sauraient être édifiés ailleurs.

Article A.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. A.3

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

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

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

Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. A.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou les occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, …) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m2, pour en permettre la réalisation.

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

Art. A.6

Les nouvelles constructions sont implantées :

- le long de la RD7 et du futur boulevard urbain nord : à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 250m.
- le long des voies publiques : à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 25m.
- le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) : à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 15m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. A.7

Le long des limites qui sont aussi des limites de zone urbaine ou à urbaniser : les nouvelles constructions sont implantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 25m.

Le long des autres limites séparatives de propriétés :
Les nouvelles constructions sont implantées soit en limite soit à une distance de celle-ci au moins égale à 10m.

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

Les dispositions de cet article ne sont 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.8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Art. A.8

Néant.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Art. A.9

Néant.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Art. A.10

Les constructions à usage d'habitation comprendront au maximum 2 niveaux superposés, y compris les combles, non-compris les sous-sols enterrés.

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ou du vide sanitaire n'excèdera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique après sinistre.

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

Art. A.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

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

Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale,etc…) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

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.

Dès que les dispositions techniques le permettent, les antennes et paraboles seront disposées de façon à ne pas être visibles depuis les voies publiques ; Les secondes seront peintes de façon à ne pas se détacher visuellement de leur support.

II- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION (dispositions supplémentaires)

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc…) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen ; les couleurs claires domineront.
Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (bardages de bois, vitrages, structures métalliques, etc…) recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse ; Il sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Caen (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.
Pour les bardages de bois, seules les nuances de bois et les teintes claires sont autorisées.

III- CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ AGRICOLE (dispositions supplémentaires)

Elles seront étudiées de façon à limiter leur impact dans le paysage. Ainsi les couleurs ne seront ni vives ni claires.
Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc…) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen ;
On privilégiera l'emploi de bardage de bois sur les grandes surfaces.
Les bardages métalliques ne seront pas brillants.

Les couvertures seront de couleur ardoise ou gris-foncé.

IV - CLÔTURES :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.
Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.
Les clôtures ne pourront être composées que d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1m) qu'une haie bocagère pourra doubler.
Les ouvrages de maçonnerie sont néanmoins autorisés dans la zone d'accès à la parcelle.

V – PROTECTION DES ÉLEMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Les plantations existantes remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Lors de réorganisation foncière ou agricole, les haies bocagères pourront être arasées sous réserve qu'un linéaire équivalent soit préalablement replanté à proximité : il le sera avec les trois strates qui constituent une haie bocagère traditionnelle.

Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. A.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Les places de stationnement nécessaires auront une superficie de 25 m2 par place ; elles seront non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles.
L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

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

Art. A.13

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale. Les haies de conifères sont interdites.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.
Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

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

Art. A.14

Néant.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE
N

Caractère de la zone

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

- Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites et des paysages, et la présence d'une zone inondable justifient l'interdiction du développement de l'urbanisation ; elles sont regroupées dans un secteur **Np** (« p comme protection)
- Où l'occupation actuelle et l'activité agricole non-dominante autorisent des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone « A », mais où la desserte par les réseaux et voirie et les choix communaux dans une perspective de développement durable, justifient la limitation du développement de l'urbanisation.

  On y distingue :

  - **un secteur Ng** strictement réservé au golf public,
  - **des secteurs Nh** de taille et de capacité d'accueil limitées à destination résidentielle
  - **un secteur Ne** (« e » comme économique) de taille et de capacité d'accueil limitées ; il est réservé, en bordure du parc d'activités de la Bijude, à des activités économiques.

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. N.1

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

- Les lotissements de toute nature,
- Les constructions agricoles recevant de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les entrepôts commerciaux,
- Tout hébergement léger de loisirs,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessités par les équipements d'infrastructure et les aménagements paysagers
- Les garages en sous-sol (enterrés ou semi-enterrés)

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

1°- En Np : Sont seulement autorisés :
- les aménagements légers et installations nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aires de stationnement non-imperméabilisées, aménagements paysagers, mobiliers, etc …),
- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés ailleurs.

2°- En Ng : Sont seulement autorisés :
- les terrains de golf et les installations qui les complètent,
- les aménagements légers, et installations nécessaires à la mise en valeur du site ou à son ouverture au public,
- toutes voies vertes : chemins, pistes cyclables, chemins équestres, etc…,

3° Sur le reste de la zone :
Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - que la capacité des réseaux et voies existants le permette,
  - que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifient son changement d'affectation,
- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement ; elles le sont seulement en extension ou en prolongement de constructions agricoles préexistantes ou lors du transfert d'un siège d'exploitation.
- La reconstruction à l'identique des constructions après sinistre,
- Les équipements publics ou d'intérêt général dont les installations et constructions nécesssaires à réalisation d'un pôle sportif,
- Sauf en Ne : le changement d'affectation, l'aménagement, et l'extension limitée des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes, sous réserve qu'elles ne soient pas destinées à des occupations qui produisent des nuisances (bruit, trafic, odeurs, …) incompatibles avec le voisinage résidentiel, le cas échéant.
- les aires de stationnement, aires de jeux et espaces verts,
- les installations et constructions légères destinées aux sports et aux loisirs, dont les piscines,
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans le paysage.

Sont de plus autorisées en Nh :
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation.

Sont de plus autorisées en Ne :
- le changement d'affectation au profit exclusif d'activités économiques ou du logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance et le gardiennage des activités autorisées.
- l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes,

4°- De plus :

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

Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Dans les zones inondables : seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :
- les aménagements légers et installations nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public dès lors que leur impact sur les zones inondables est maîtrisé,
- Tous travaux ou ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs.

Article N.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. N.3

I - ACCES :

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

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

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

II - VOIRIE :

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

Art. N.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

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

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

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :
Ils seront enterrés.

Article N.5 Superficie minimale des terrains

Art. N.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m2, pour en permettre la réalisation.

En zone Nh, la superficie minimale requise est de 2500m2 par logement, pour conserver le caractère résidentiel et paysager du secteur.

Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. N.6

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à :
- 5m le long de la VC201,
- 10m, le long des autres voies.

Elles sont implantées à une distance de l'axe des autres chemins (dont les pistes cyclables) au moins égale à 5m.

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

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

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

Art. N.7

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.
Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.
L'extension mesurée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont 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 N.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. N.8

La distance entre deux bâtiments non-contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite entre une annexe et sa construction principale ou entre deux annexes.

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 N.9 Emprise au sol des constructions

Art. N.9

Elle restera inférieure à 20% de la superficie de l'unité foncière.

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 N.10 Hauteur maximale des constructions

Art. N.10

Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux superposés y compris les combles (aménageables ou non), non compris les sous-sols.

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol ou le vide sanitaire n'excèdera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

Néanmoins l'extension d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions qui précédent, est autorisée pour permettre l'adaptation aux dispositions d'origine.

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

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

Art. N.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'insérer harmonieusement dans son environnement paysager.

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

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, …) sont aussi autorisées, ils pourront

déroger aux règles de toitures dès lors qu'ils justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Dès que les dispositions techniques le permettent, les paraboles, panneaux solaires, etc., devront être intégrées à l'architecture de la construction et seront disposés de façon à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

II - CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ, AGRICOLES OU DESTINÉES AUX LOISIRS (dispositions supplémentaires)

Elles seront étudiées de façon à limiter leur impact dans le paysage.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc…) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen ; les couleurs claires domineront.
Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit ; Ce dernier sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Caen (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.
On privilégiera l'emploi de bardage de bois sur les grandes surfaces.
Les bardages métalliques ne seront pas brillants.

Les couvertures seront de couleur ardoise ou gris-foncé.

III – AUTRES CONSTRUCTIONS (dispositions supplémentaires)

MATERIAUX ET COULEURS :

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc…) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen ; les couleurs claires domineront.
Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit ; Ce dernier sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Caen (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.
Pour les bardages de bois, seules les nuances claires sont autorisées.

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates ou mécanique petit moule de couleur brun-orangé, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisés :
- Le zinc,
- Les panneaux solaires et vitrages,
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris-foncé pour les constructions à usage d'activité ou les équipements collectifs,
- Lorsqu'une construction présente un matériau différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Les pentes des pans de toitures seront comprises entre 35° et 60°.
Toutefois des pans de moindre pente seront autorisés pour couvrir des annexes implantées en limite séparative de propriétés.

Les abris de jardin pourront présenter des caractéristiques différentes (pente, matériaux de toiture, …) dès lors qu'ils justifient de leur bonne insertion dans la végétation du jardin.

IV - CLÔTURES :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.
Les seules clôtures pleines autorisées sont constituées de murs ; ils sont couverts d'un chaperon de pierre et rythmés par des harpes de pierres apparentes ; elles seront disposées au moins tous les 5m.
Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.
L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit, sauf pour permettre la réalisation de soubassement de clôture d'une hauteur inférieure à 0,4m.
Les clôtures grillagées sont obligatoirement doublées de haies.
Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non-destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne pourront être composées que d'une haie bocagère qu'un grillage pourra doubler.

V – PROTECTION DES ÉLEMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Les plantations remarquables (arbres isolées, alignements d'arbres), seront maintenues : elles pourront être remplacées si leur état sanitaire le nécessite par des plantations équivalentes. Les haies seront maintenues ; elles pourront être ponctuellement interrompues pour la création d'un accès ou reconstituer en retrait pour permettre l'élargissement d'une voie.

Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. N.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Les places de stationnement nécessaires auront une superficie de 25 m2 par place ; elles seront non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles.
L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

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

Art. N.13

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

Les haies de conifères sont interdites.

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

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

Article N.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. N.14

Néant.