



PLAN LOCAL D'URBANISME DE FALAISE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

1. NOTICE DE PRESENTATION

PLU approuvé le 13 décembre 2010
Modification n°1 approuvé le 3 septembre 2012
Révision simplifiée n°1 approuvé le 3 septembre 2012
Modification n°2 approuvée le 14 octobre 2013
Modification simplifiée n°1 approuvée le 19 avril 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022



Le Président
**Communauté
de communes
du PAYS
de FALAISE**

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 014-241400514-20220929-094_2022-DE

Communauté de Communes du Pays de Falaise Plan Local d'Urbanisme de FALAISE

Modification simplifiée n°2 du PLU

Préambule

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
1. Les coordonnées du maître d'ouvrage	3
2. Les objets de la modification simplifiée	3
3. Evaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale	4
4. Le détail des éléments rectifiés	4
L'EXPOSE DES MOTIFS	5
1.1. Conforter et assurer une diversité des fonctions économiques dans certains quartiers de Falaise	6
1.2. Assurer le réinvestissement urbain d'une friche commerciale	7
LE PLU MODIFIE	8
1. Le plan de zonage	9
2. Le règlement écrit	12

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 014-241400514-20220929-094_2022-DE

Communauté de Communes du Pays de Falaise Plan Local d'Urbanisme de FALAISE

Modification simplifiée n°2 du PLU

Préambule

A

Préambule

Communauté de Communes du Pays de Falaise Plan Local d'Urbanisme de FALAISE

Modification simplifiée n°2 du PLU

Préambule

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Le Plan Local d'Urbanisme de FALAISE a été approuvé le 13 décembre 2010, et a fait l'objet :

- D'une modification n°1 et d'une révision simplifiée n°1, approuvées le 3 septembre 2012 ;
- D'une modification n°2 approuvée le 14 octobre 2013 ;
- Et d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 19 avril 2018.

Une fois approuvé, tout Plan Local d'Urbanisme peut voir ses règles ajustées, ses zones et périmètres évoluer au gré des mouvements démographiques, économiques, sociaux ou environnementaux du territoire, enjeux auxquels les règles du PLU doivent répondre et s'adapter.

La modification simplifiée du PLU est l'une des procédures d'urbanisme prévues par le Code de l'Urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un PLU de le faire évoluer de façon limitée.

Pour que chacun puisse être informé du projet de modification simplifiée du PLU et ses motivations, ce dossier de présentation et l'avis des Personnes Publiques Associées et des services de l'Etat seront mis à la disposition du public pendant un délai minimum d'un mois, et consultable au siège de la Communauté de Communes du Pays de Falaise et à la mairie de Falaise aux jours et heures d'ouverture.

Pendant cette même période, chacun pourra s'exprimer sur le registre ouvert à cet effet en mairie de FALAISE et au siège de la Communauté de Communes du Pays de Falaise.

Chacun pourra également s'exprimer par courrier à l'adresse suivante :

Communauté de Communes du Pays de Falaise - Normandie

ZA de Guibray – Rue de l'Industrie

14 700 FALAISE

Téléphone : 02 31 90 42 18

sylvie.prempain@falaise.fr

www.paysdefalaise.fr

2. Les objets de la modification simplifiée

La présente procédure est une modification simplifiée ayant pour objets :

- Le passage d'une friche commerciale, actuellement classée en zone UE, en zone UD ;
- L'identification de linéaires commerciaux sur le règlement graphique afin d'y interdire le changement de destination des commerces en habitations en rez-de-chaussée d'immeubles.

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Plan Local d'Urbanisme de FALAISE

Modification simplifiée n°2 du PLU

Préambule

3. Evaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale

Le dossier de modification simplifiée du PLU de FALAISE est élaboré au titre des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R104-3 du Code de l'Urbanisme, « sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles [L. 104-1](#) et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration. »

Dans la mesure où les changements à apporter au dossier de PLU ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, la présente procédure d'évolution du PLU de FALAISE ne doit pas donner lieu à une nouvelle évaluation environnementale ou encore à son actualisation.

En effet, les ajustements réglementaires (règlement écrit et graphique) n'auront aucun effet potentiel ou avéré sur l'environnement de la commune.

Le choix de la procédure de modification simplifiée implique que l'évolution du PLU n'est pas de nature :

- A réduire une zone naturelle ou agricole, ou encore un Espace Boisé Classé du Plan Local d'Urbanisme ;
- A induire de graves risques de nuisances ;
- A impacter les espaces naturels ou paysagers sensibles du territoire. Rappelons que le territoire de FALAISE n'est pas concerné par l'existence de sites Natura 2000. Les ZNIEFF de type I et II pouvant exister sur le territoire ne sont pas concernées par les ajustements projetés des pièces réglementaires. Les milieux naturels sensibles ne seront nullement impactés par les ajustements réglementaires envisagés par la présente modification simplifiée.

Les ajustements réglementaires n'auront aucun effet potentiel ou avéré sur l'environnement des secteurs concernés.

4. Le détail des éléments rectifiés

Le règlement graphique (pièce 4.2) et le règlement écrit (pièce 4.1) seront modifiés pour répondre aux objectifs communaux.

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 014-241400514-20220929-094_2022-DE

Communauté de Communes du Pays de Falaise Plan Local d'Urbanisme de FALAISE

Modification simplifiée n°2 du PLU

L'exposé des motifs

B

L'exposé des motifs

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Plan Local d'Urbanisme de FALAISE

Modification simplifiée n°2 du PLU

L'exposé des motifs

1.1. Conforter et assurer une diversité des fonctions économiques dans certains quartiers de Falaise

La modification simplifiée n°2 du PLU de FALAISE poursuit l'objectif de promouvoir une offre commerciale équilibrée et de qualité sur le territoire, notamment en maintenant et en développant le commerce de proximité, en particulier pour le lien social et l'animation urbaine qu'il contribue à renforcer.

Les zones UA et UB correspondent au centre-ville (bâti ancien traditionnel et bâti de la reconstruction) se caractérisant par une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces et services publics) et admettant des densités de construction importante.

L'enjeu pour ces secteurs se porte notamment sur les activités économiques (commerces, professions libérales, services, etc.) qui occupent les rez-de-chaussée. Dans un objectif de mixité fonctionnelle et afin de préserver et renforcer la présence d'activités économiques le long de certaines voies, la modification du PLU vise à limiter les possibilités de changement de destination des constructions. L'un des phénomènes que la modification souhaite enrayer est notamment la transformation des commerces en logements.

L'interdiction de transformation de locaux en logements est mise en place afin de maintenir la diversité commerciale au sein de plusieurs rues :

- Rue du Pavillon ;
- Place Reine Mathilde ;
- Rue Gambetta ;
- Rue de Brebisson ;
- Rue Georges Clémenceau ;
- Rue de la Pelleterie ;
- Place du Docteur Paul German ;
- Rue des Cordeliers ;
- Place Belle Croix ;
- Rue Trinité ;
- Rue Thérèse Cuvigny ;
- Rue du 9^{ème} arrondissement de Paris
- Rue Saint Gervais ;
- Rue de Caen.

La justification fondamentale de ce dispositif est de contribuer à maintenir en centre-ville des commerces de détail de proximité fondamentaux pour les habitants des quartiers visés et limiter leurs déplacements vers la périphérie très prisée par les grandes enseignes. Dans cette logique, les secteurs de préservation ont été prioritairement délimités au cœur de la ville de Falaise.

Communauté de Communes du Pays de Falaise Plan Local d'Urbanisme de FALAISE

Modification simplifiée n°2 du PLU

L'exposé des motifs

1.2. Assurer le réinvestissement urbain d'une friche commerciale

En basculant la zone UE en zone UD, les parcelles cadastrées BN415, 413 et 414, la commune souhaite élargir les vocations possibles pour ce secteur dit de friche commerciale.



Bâtiment existant sur le site faisant l'objet de la modification simplifiée

En effet, la zone UE est caractérisée dans le PLU de FALAISE comme une zone urbaine affectée aux activités artisanales, industrielles, commerciales, tertiaires et aux services, en particulier de restauration et d'hôtellerie. Ainsi, la destination logement est notamment interdite dans cette zone sauf si l'habitation est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions autorisées dans la zone.

En intégrant la friche commerciale au sein de la zone UD, la destination de la zone peut être plus diversifiée. Ainsi, logements, commerces, locaux d'artisanat ou d'activité tertiaire sont autorisés. Seules les destinations et sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « agriculture » sont interdites au sein de la zone UD.

Cette modification du zonage est cohérente et compatible avec les quartiers d'habitations situés à proximité. Elle devrait faciliter le réinvestissement urbain de cet espace et favoriser le renouvellement urbain du territoire communal.

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 014-241400514-20220929-094_2022-DE

Communauté de Communes du Pays de Falaise Plan Local d'Urbanisme de FALAISE

Modification simplifiée n°2 du PLU

Le PLU modifié

C

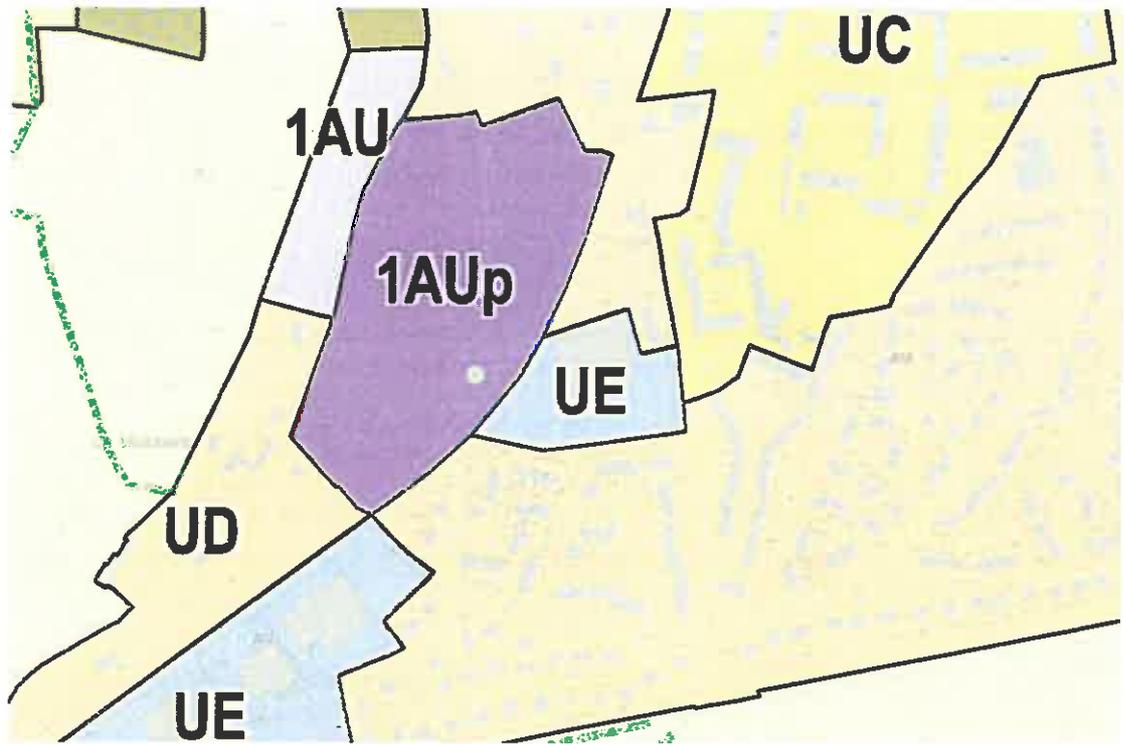
Le PLU modifié

Communauté de Communes du Pays de Falaise Plan Local d'Urbanisme de FALAISE

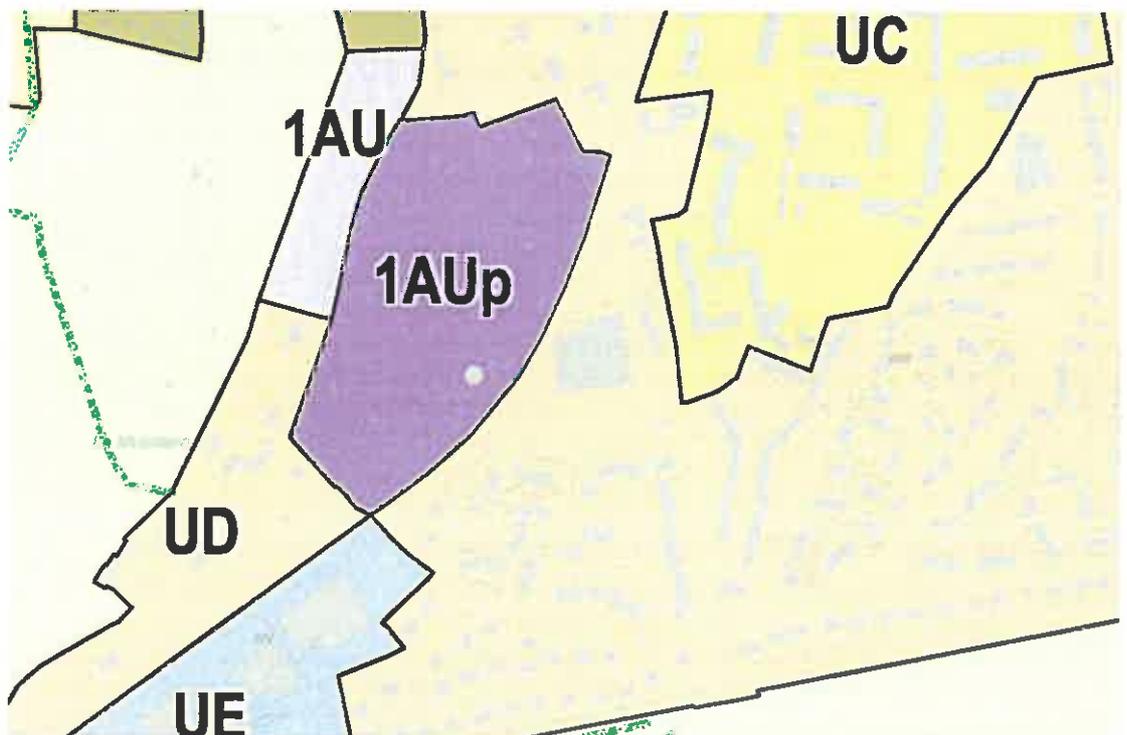
Modification simplifiée n°2 du PLU

Le PLU modifié

1. Le plan de zonage



Zone UE avant la modification simplifiée

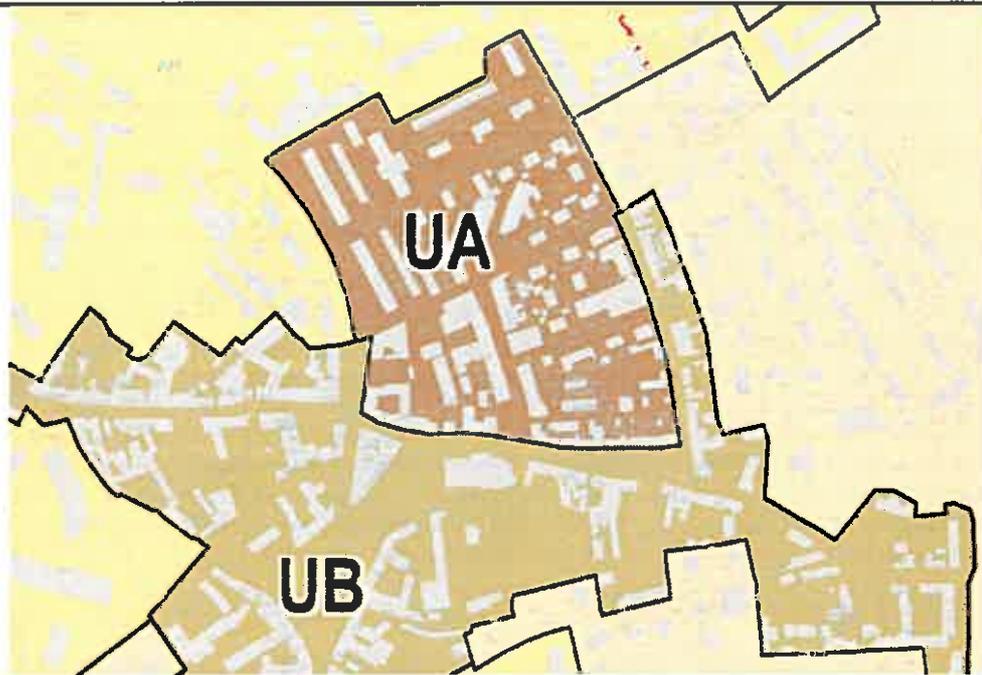


Zone UE intégrée dans la zone UD après la modification simplifiée

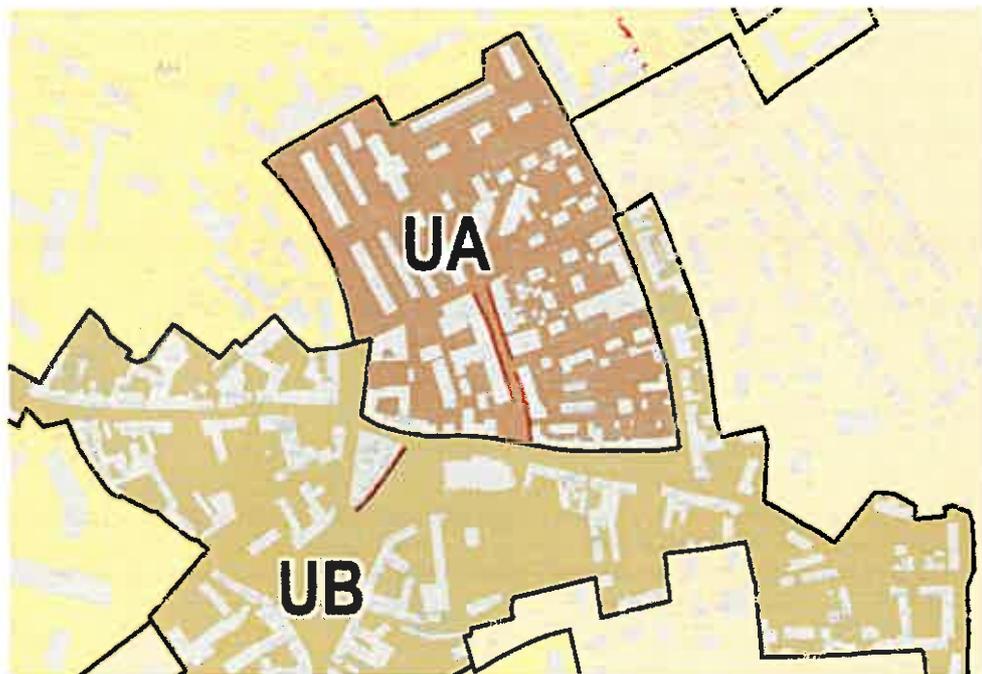
Communauté de Communes du Pays de Falaise Plan Local d'Urbanisme de FALAISE

Modification simplifiée n°2 du PLU

Le PLU modifié



Extrait du zonage avant la modification simplifiée

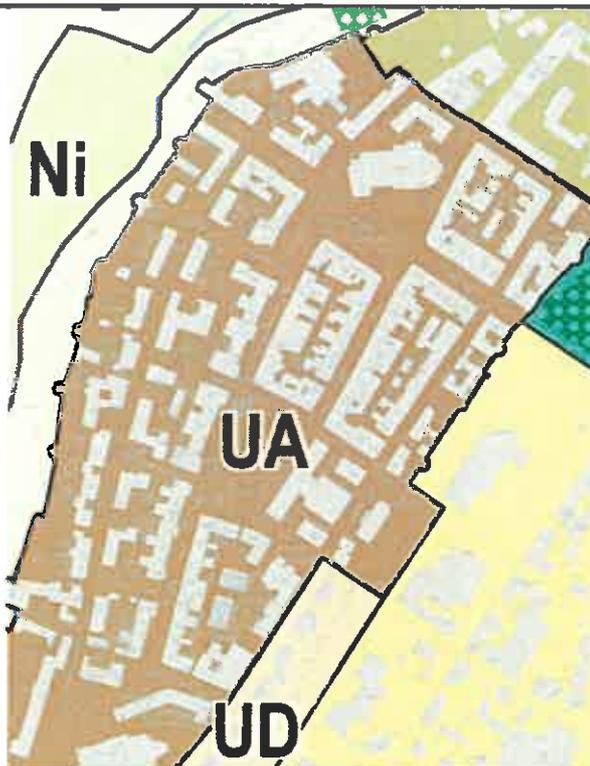


Extrait du zonage après la modification simplifiée – Identification de linéaires commerciaux à préserver

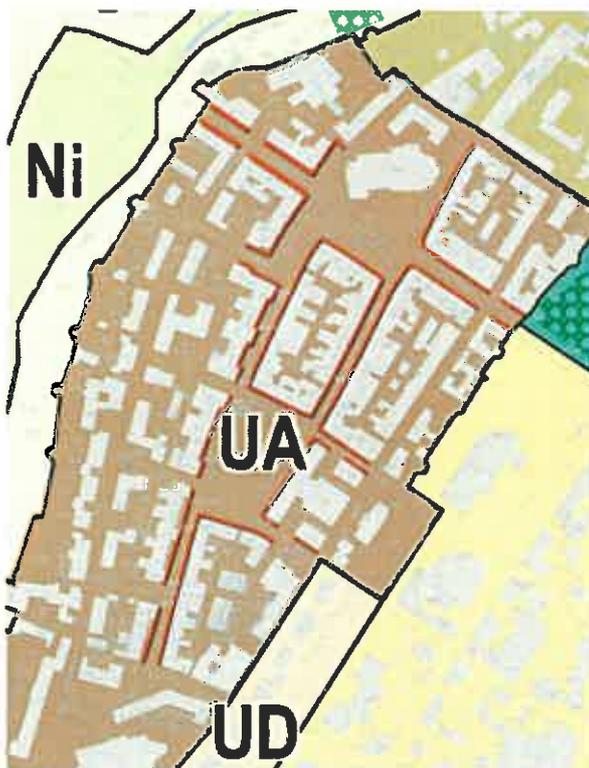
Communauté de Communes du Pays de Falaise Plan Local d'Urbanisme de FALAISE

Modification simplifiée n°2 du PLU

Le PLU modifié



Extrait du plan de zonage avant la modification simplifiée



Extrait du plan de zonage après la modification simplifiée

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Plan Local d'Urbanisme de FALAISE

Modification simplifiée n°2 du PLU

Le PLU modifié

2. Le règlement écrit

Zone UA	Zone UA
<p>Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UA2. - Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles. - Les carrières, affouillements et exhaussements de sols sauf ceux mentionnés à l'article UA2. - Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés. <p>De plus en secteur « i » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les exhaussements non liés aux bâtiments et ouvrages publics <p>Dans les secteurs présentant un risque de remontée de nappe, les sous-sols pourront être interdits.</p>	<p>Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UA2. - Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles. - Les carrières, affouillements et exhaussements de sols sauf ceux mentionnés à l'article UA2. - Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés. <p>Au sein des voies repérés sur le document graphique, en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination en logements, des locaux destinés aux commerces et activités de service et situés en rez-de-chaussée. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Aux parties du rez-de-chaussée nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux techniques, accès aux places de stationnement automobile, places de stationnement pour les vélos...); o Aux locaux ne pouvant bénéficier de mises aux normes pour des raisons techniques dûment justifiées ; o Aux locaux concernés par une absence d'activités de plus de 5 ans. <p>De plus en secteur « i » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les exhaussements non liés aux bâtiments et ouvrages publics <p>Dans les secteurs présentant un risque de remontée de nappe, les sous-sols pourront être interdits.</p>

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Plan Local d'Urbanisme de FALaise

Modification simplifiée n°2 du PLU

Le PLU modifié

Zone UB	Zone UB
<p>Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UB2. - Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles. - Les carrières, affouillements et exhaussements de sols sauf ceux mentionnés à l'article UB2. - Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés. <p>De plus en secteur « i » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les exhaussements non liés aux bâtiments et ouvrages publics <p>Dans les secteurs présentant un risque de remontée de nappe, les sous-sols pourront être interdits.</p>	<p>Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UA2. - Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles. - Les carrières, affouillements et exhaussements de sols sauf ceux mentionnés à l'article UA2. - Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés. <p>Au sein des voies repérés sur le document graphique, en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination en logements, des locaux destinés aux commerces et activités de service et situés en rez-de-chaussée. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Aux parties du rez-de-chaussée nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux techniques, accès aux places de stationnement automobile, places de stationnement pour les vélos...); o Aux locaux ne pouvant bénéficier de mises aux normes pour des raisons techniques dûment justifiées ; o Aux locaux concernés par une absence d'activités de plus de 5 ans. <p>De plus en secteur « i » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les exhaussements non liés aux bâtiments et ouvrages publics <p>Dans les secteurs présentant un risque de remontée de nappe, les sous-sols pourront être interdits.</p>



PLAN LOCAL D'URBANISME DE FALAISE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

4.2. REGLEMENT ECRIT

*PLU approuvé le 13 décembre 2010
Modification n°1 approuvé le 3 septembre 2012
Révision simplifiée n°1 approuvé le 3 septembre 2012
Modification n°2 approuvée le 14 octobre 2013
Modification simplifiée n°1 approuvée le 19 avril 2018*

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022

Le Président,



**Communauté
de communes
du PAYS
de FALAISE**

Envoyé en préfecture le 05/10/2022
Reçu en préfecture le 05/10/2022
Affiché le
ID : 014-241400514-20220929-094_2022-DE

Le préfet
de la région
de la Nouvelle-Aquitaine
et de la Gironde



Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 014-241400514-20220929-094_2022-DE

Règlement
n° 2022-094

1. Dispositions générales

Dispositions Générales

1. Dispositions générales

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de FALAISE.

2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation ou l'utilisation du sol.

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, qui sont définies dans la liste des servitudes annexées au PLU, conformément aux dispositions des articles L126-1, R126-1, R126-2 et R126-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'Orientation pour la ville » et ses décrets d'application
- Les dispositions de loi n°92-3 du 03 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n°93-24 du 08 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 09 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n°95-115 du 04 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire modifiées par la loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et les décrets d'applications
- Les dispositions de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 relative aux fouilles archéologiques et la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 relatives à l'archéologie préventive.
- Les dispositions du règlement sanitaire départemental
- Les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé (article L442-9 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code Civil, du Code Forestier, du Code Minier, du Code Pénal, du Code la Voirie routière...
- Les dispositions de la loi n°93-3 du 04 janvier 1993 relative aux carrières et ses décrets d'application
- Les dispositions de la Loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et aux décrets qui la complètent ainsi que les dispositions de l'arrêté préfectoral du 06 juillet 1999 portant classement de la RN158.

3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines « zones U » déjà urbanisées ou équipées, en zones à urbaniser « zones AU », en zones naturelles et forestières « zones N » et en zones agricoles « zones A ».

- **Les zones urbaines « U »** : elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- **Les zones à urbaniser « AU »** : elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme pour les zones 1AU, après modification du PLU pour les zones 2AU.

1. Dispositions générales

- **Les zones agricoles « A »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- **Les zones naturelles et forestières « N »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles R130.1 et R130.2 du Code de l'Urbanisme)
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

4. Adaptations mineures

Des adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable de la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6. Archéologie

- En application du Livre V du Code du Patrimoine et du Décret 2004-490 du 03 juin 2004 pris pour l'application de la Loi du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ». Ces mesures sont prescrites par le Préfet de région.
- Selon l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

7. Patrimoine

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le présent PLU en application du paragraphe 7 de l'article L123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R421-17, R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (Loi n°93-24 du 08 janvier 1993)

1. Dispositions générales

7.1. Patrimoine architectural et urbain

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et Monuments Historiques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue aux articles R441-1 à R441-11 du Code de l'Urbanisme.
- Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R421-17 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés est autorisée. Les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 de chaque zone pourront alors ne pas être appliqués, si l'application de ceux-ci rend la réalisation et la construction impossible et sous condition de respecter l'architecture initiale des volumes préexistants.

7.2 Patrimoine naturel

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier et quel qu'en soit la superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à 130.6 et R 130.1 à R 130.19 du Code de l'Urbanisme.

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

8. Règles générales

Certaines règles de portée générale sont applicables à toutes les zones ; elles sont rappelées ci-dessous.

Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes et camping-cars est interdit dans toutes les zones hormis dans les aires réservées à cet effet (PRL et zones Ng) ou sur la parcelle de l'utilisateur.

Article 2 : Occupation et utilisation des sols admises sous conditions

Les bâtiments et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général sont autorisés dans toutes les zones.

Article 3 : Accès et voirie

Les prescriptions issues de la loi n° 2005-102 et des décrets d'application (notamment du décret n° 2006-1658 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics) devront être respectées.

Article 11 : Aspect extérieur

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R 421-2 (alinéas 4° à 7°) du code de l'Urbanisme.

Les constructions d'annexes telles clipiers, poulaillers, abris, etc.... réalisées par des moyens de fortune sont interdites.

Les balustres et leurs imitations sont interdits. (Sauf rénovation de l'existant)

Article 12 : Stationnement

Définition : La place de stationnement est un espace libre d'une longueur de 5 m et d'une largeur de 2.50 m. Si la place est placée longitudinalement par rapport à une voie de circulation, sa largeur peut être ramenée à 2.30 m. Pour les établissements artisanaux ou commerciaux, la dimension des places devra être adaptée à l'activité exercée. Les surfaces de manœuvre sont à prévoir en sus.

1. Dispositions générales

Article 13 : Plantations

Rappel : Les haies doivent être plantées à un minimum de 0,50 m de la limite séparative et leur hauteur sera inférieure à 2 m.

Les arbres sont plantés à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

2. Dispositions applicables par zone

Dispositions particulières applicables aux ZONES URBAINES

Zone UA

ZONE UA

Zone urbaine correspondant au centre-ville datant de la Reconstruction se caractérisant par une mixité des fonctions (habitat, commerces et services publics) et admettant des densités de construction importantes

- L'indice « i » caractérise la zone inondable

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UA2.
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols sauf ceux mentionnés à l'article UA2.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.
- Au sein des voies repérés sur le document graphique, en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination en logements, des locaux destinés aux commerces et activités de service et situés en rez-de-chaussée. Cette disposition ne s'applique pas :
 - o Aux parties du rez-de-chaussée nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux techniques, accès aux places de stationnement automobile, places de stationnement pour les vélos...) ;
 - o Aux locaux ne pouvant bénéficier de mises aux normes pour des raisons techniques dûment justifiées ;
 - o Aux locaux concernés par une absence d'activités de plus de 5 ans.

De plus en secteur « i » :

- Les exhaussements non liés aux bâtiments et ouvrages publics

Dans les secteurs présentant un risque de remontée de nappe, les sous-sols pourront être interdits.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- La construction, l'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'extension des logements, commerces, locaux d'artisanat ou d'activité tertiaire ainsi que leurs annexes.
- L'aménagement des installations classées existantes si les travaux sont destinés à réduire les nuisances ou à se mettre en conformité.
- Le stationnement des caravanes et camping-cars sur la parcelle de l'utilisateur. Afin de préserver certains secteurs sensibles, il pourra être imposé la construction d'un abri couvert et fermé.
- La reconstruction après sinistre dès lors que la construction a été édifée régulièrement ; dans ce cas exceptionnel, la reconstruction à l'identique est autorisée même si elle déroge aux règles applicables dans le présent règlement.
- Les groupements d'habitations.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et aux équipements d'infrastructure.

Dans les secteurs concernés par le risque inondable, sont uniquement autorisées :

- L'extension mesurée des constructions existantes et sous réserve d'aménagement afin de protéger les équipements techniques tels que chaudière ; réseau divers notamment électrique et circulation des fluides.

ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que les services de collecte des ordures ménagères. (Gabarit libre de 3m de large minimum)

Zone UA

- Lors de la création de groupements d'habitations, l'aménagement de sentes réservées aux piétons et aux cyclistes et permettant l'accès aux espaces publics ou la liaison entre quartiers devra être prévu. Ces sentes auront une largeur minimale de 2,50 m.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
 - Le branchement sur le réseau d'eau potable, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.
- Assainissement :
 - Eaux usées domestiques : Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction disposant d'installation sanitaire.
Ce branchement sera conforme au règlement d'assainissement et au règlement sanitaire départemental.
 - Eaux usées non domestiques : Le raccordement sur le réseau d'assainissement, par un branchement spécifique éventuellement doté d'un dispositif d'obturation, est obligatoire pour toute construction.
Suivant les dispositions prévues à 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. 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.
 - Eaux pluviales : L'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales sur le terrain devront être privilégiés ; le raccordement du trop-plein du puisard ou du bassin au réseau est autorisé.
Lorsque le réseau d'évacuation existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.
Dans tous les cas, les aménagements devront permettre de limiter le débit d'écoulement sortant à 5 Vs/ha pour une pluie décennale, sauf impossibilité technique avérée.
Pour les eaux de ruissellement provenant des parkings d'une capacité supérieure à 20 VL ou 10 PL, un prétraitement avant infiltration et/ou rejet au réseau pourra être exigé.
- Autres réseaux :
 - Les réseaux d'électricité, de téléphone, de câble devront être enterrés jusqu'aux raccordements aux réseaux des concessionnaires, si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé.
- Déchets ménagers :
 - Pour toute construction à usage d'activité ou d'habitat collectif, un espace destiné au stockage des bacs de collecte des déchets ménagers devra être aménagé. (Surface de 0.30 m² par logement avec un minimum de 5 m²). Cet espace sera facilement accessible de la voie publique.

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

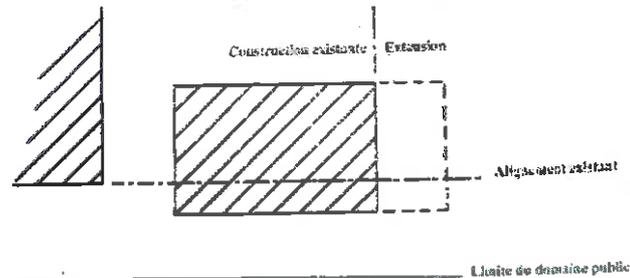
- Non réglementé

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou de la limite des voies et emprises publiques.
- Des reculs différents pourront être autorisés :
 - Lorsqu'un mur de clôture de même aspect que les murs traditionnels environnants assure la continuité du bâti.
 - Lorsqu'un retrait minimum est nécessaire pour satisfaire aux dispositions de l'article UA12
 - Lorsque la voie considérée est réservée à l'usage piéton ou cycliste

Zone UA

- Pour l'extension limitée d'une construction existante sous condition qu'elle ne réduise pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement (cf. schéma ci-dessous).



- Pour ne pas rompre avec l'ordonnancement existant ou respecter la trame bâtie
- Pour nécessité liée à la sécurité ou à la visibilité

Les éléments secondaires (balcons, saillies de toiture) peuvent être autorisés dans la limite d'un débord d'un mètre. Cependant, ces saillies et débords sur alignement des voies devront se situer à une hauteur minimale de 3,5 mètres au-dessus de la voie.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative.
- Soit avec une distance minimale, comptée horizontalement au point le plus proche de la limite parcellaire, au moins égale à 4 mètres.

Les saillies de toiture peuvent être autorisées dans la limite d'un débord d'un mètre et sous réserve que les eaux de ruissellement soient recueillies sur la parcelle objet de la construction.

Des reculs différents peuvent être autorisés

- Pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux liés à la forme de la parcelle.
- Pour l'extension ou la surélévation d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement, construite régulièrement, et qui ne respecte pas cet article, sous réserve que la façade ou le pignon créé ne comporte pas de nouvelle baie et que la construction soit dans le prolongement de l'existant.
- Pour les constructions de bâtiments ne comportant pas de baie donnant sur une pièce principale et sans que le recul puisse être inférieur à 2m.
- Pour les bâtiments annexes sous réserve d'une hauteur inférieure à 3 mètres

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 12 mètres : Centre-ville
- 9 mètres : Guibray

La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques...

- Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder de plus de 0,60 m le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction. Sinon, il sera considéré comme un niveau habitable pour le calcul de la hauteur de la construction.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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. »
- Les constructions devront s'adapter au tissu urbain environnant par leur expression architecturale et leur aspect extérieur. Si les constructions existantes au sein du quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières, celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie d'ensemble.
- Toute extension ou aménagement d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des ouvertures et les associations de matériaux.
- Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement bâti, en considérant les vues proches et lointaines, que la topographie de la commune autorise, depuis l'espace public vers les parcelles privées.
- Les paraboles et panneaux solaires seront intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde-corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde-corps de terrasse ou disposés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.
- Les constructions et extensions d'architecture contemporaine ou utilisant des matériaux nouveaux (bâtiments HQE, THPE) sont autorisées. Elles pourront déroger aux règles d'aspect dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement bâti et paysager.

Façades :

- Les parements en pierre de Caen seront privilégiés, sinon on utilisera des matériaux enduits teintés ou peints de même tonalité (beige ocre). Des nuances plus claires ou plus foncées pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façade.
- Les annexes présenteront des caractéristiques harmonieuses en s'inspirant le plus possible des matériaux du bâtiment principal.
- Toutefois pour les vérandas, d'autres matériaux peuvent être admis s'ils respectent l'harmonie générale du bâtiment principal.

Toitures :

- Les toitures seront à 2 pans avec des pentes correspondant à celles repérables sur le secteur d'implantation de la construction projetée (minimum 35°).
- Des formes et des pentes différentes pourront être utilisées pour la construction d'annexe ou de vérandas d'une hauteur au faîtage inférieure à 4 m.
- La rénovation de toitures en tuiles plates ou en ardoises sera obligatoirement réalisée avec un matériau de même aspect et de couleur similaire.
- Le zinc, le cuivre, les panneaux solaires et les toitures terrasses végétalisées ou non peuvent être autorisés.
- Les matériaux suivants sont proscrits :
 - Les éléments ondulés métalliques, plastiques bitumineux et en fibrociment, ainsi que ceux de teinte agressive.
 - L'ardoise modèle carré posée en diagonale.
 - La tuile mécanique grand moule modèles à côtes, losanges ou motifs similaires.
- Le couronnement des immeubles doit faire l'objet d'un traitement architectural visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques etc ...

Zone UA

Clôtures :

- Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'accès.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m le long des voies et 2,00 m en limite séparative. Des hauteurs supérieures pourront être autorisées dans le prolongement des murs et alignements existants et à des hauteurs similaires sous réserve qu'elles ne constituent pas une gêne pour la sécurité.
- Les clôtures seront assurées par un grillage ou par un mur bahut de 0,80 m maximum (tolérance de 0,20 m sur les terrains en pente) surmonté ou non d'un dispositif à claire voie aussi simple que possible. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences variées.
- Les clôtures pleines le long des voies publiques sont autorisées à condition qu'elles ne constituent pas une gêne pour la sécurité et qu'elles respectent l'harmonie des clôtures environnantes.
- Tous les murs et murets de clôture seront réalisés en pierre de Caen ou en un autre matériau enduit teinté ou peint en harmonie avec la façade des bâtiments. Les panneaux de béton pleins ou évidés, sauf pour les soubassements d'une hauteur inférieure à 0,40m et les matériaux de fortune sont interdits.
- Les clôtures réalisées en limite des zones A et N, non destinées à la construction, seront constituées de haies d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage ou de lisses normandes.

Portails :

- La hauteur des portails et des piliers sera en harmonie avec celle des clôtures.
- Les portails pourront être implantés en limite de parcelle pour autant que la largeur utile de la voie permette, au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et sortie des véhicules. Ils ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions et des accès :

- L'adaptation de la construction à la pente ne doit générer qu'un minimum de déblais et remblais.
- Les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique. Les éléments préfabriqués en béton, en terre cuite ou en bois seront végétalisés, les éléments métalliques et les maçonneries de gros appareil dites "cyclopéennes" (grosses pierres) sont interdits.
- Dans tous les cas, les mouvements de terre et les talutages seront destinés à minimiser la hauteur des murs de soutènement.

Eco-conception :

- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids.
- Les murs seront de préférence construits en brique monomur ou traditionnelle, en béton cellulaire ou en bois.
- Les bois utilisés proviendront de bois gérés durablement (label PEFC ou FSC)
- Les huisseries et volets bois sont privilégiés, les doubles vitrages sont obligatoires
- Le PVC (huisseries, portails, clôture) est déconseillé
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT

- La largeur d'accès aux parcs de stationnement sera au minimum de 3.50 m et de 5 m si le parking a une capacité supérieure à 30 VL.
- Les habitats à caractère collectif et les équipements publics devront comporter des garages pour vélos et poussettes collectifs. (0.5 m² par logement avec un minimum de 8 m²). Ces locaux devront être faciles d'accès et de nature et de taille suffisante pour entreposer un nombre de vélos au moins égal à 1 pour 2 logements.

Zone UA

- Stationnements handicapés : Il sera prévu une place de stationnement réservée aux handicapés par tranche de 50 places créées avec un minimum d'une place pour la première tranche de 15.
- En secteur inondable, la création d'aires de stationnement pourra être autorisée à condition que des mesures compensatoires soient prises en cas d'imperméabilisation des sols (ex : création de bassin tampon)
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'emprise des voies et espaces publics, selon les prescriptions suivantes :

Pour les logements :

- Il doit être aménagé :
 - Pour les logements de type T1 et T2 : une place de stationnement
 - Pour les logements de type T3 et T4 : une place et demie de stationnement
 - Pour les logements de type T5 : deux places de stationnement
 - Pour les maisons individuelles : deux places de stationnement
- Le stationnement peut éventuellement être incorporé au bâti principal, il ne doit pas gêner l'ouverture du portail.
- Pour les ensembles de plus de trois logements d'habitat collectif, il doit en plus être aménagé un stationnement banalisé commun d'au moins 1 emplacement pour 4 logements

Pour les activités économiques :

- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé un emplacement de stationnement pour 50 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerces, il est exigé un emplacement de stationnement pour 50 m² de surface de vente
- Pour les autres activités autorisées et les locaux artisanaux, il est exigé un emplacement de stationnement pour 60 m² de surface de plancher
- Les véhicules utilitaires nécessaires à l'exercice des activités économiques devront être stationnés dans l'emprise des parcelles dévolues à ces activités, ou sur des parcelles privées à proximité.
- Le stationnement sur la voie publique ne sera admis que pour les actions ponctuelles de livraisons.

Pour les équipements privés d'intérêt général :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction
- Des exceptions pourront être accordées selon le type de public accueilli.

Pour les équipements publics d'intérêt général :

- Ils devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

Pour toute opération de lotissement ou groupes d'habitations :

- L'aménagement devra réaliser des aires de stationnement communes d'une capacité égale à une place par lot ou logement créé, en sus de la règle applicable à chaque pavillon ou bâtiment collectif.
- Les places de stationnement privées peuvent éventuellement être regroupées sur un ou plusieurs sites.

Modalités d'application :

- Ces prescriptions sont cumulatives dans le cas de mixité des fonctions dans la même construction.
- En cas de réaffectation de bâtiments existants, il sera tenu compte du nombre de places existantes de par l'affectation précédente.
- Des exceptions pourront être accordées en cas de projet de construction dans le cadre de renouvellement urbain tout en comportant un nombre suffisant de places de stationnement au regard de leur importance et de leur fréquentation.
- Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont le plus assimilables.

Zone UA

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme :
- En aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
- En versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application des dispositions de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires l'accompagnant.

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Plantations et aménagement des espaces libres :
 - Hormis dans celles qui ne possèdent pas à la date d'approbation du présent règlement d'espace vert, chaque parcelle doit disposer au minimum de 30% d'espace planté et non imperméabilisé. Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue, particulièrement sur le grand paysage.
 - Les groupements d'habitation doivent accueillir au moins 15% d'espaces verts, de jeux ou de détente à usage commun. Ces espaces seront conçus, localisés et aménagés de manière à répondre aux besoins effectifs des usagers. Des dérogations peuvent être accordées pour des opérations inférieures à 10 logements.
 - Les éventuels délaissés et parties non utilisables ne seront pas pris en compte.
 - Les boisements et les arbres existants doivent être respectés.
- Stationnement et desserte
 - Pour les ensembles d'habitations, les aires banalisées de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements.
 - Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales.

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Le COS est limité à 3
- Pour les groupes d'habitations, le C.O.S. applicable à chaque lot devra être fixé par le règlement particulier de manière à ce qu'en moyenne on ne dépasse pas la norme précédente sur l'ensemble considéré.
- Le C.O.S. ne s'applique pas pour les constructions à usage d'équipement collectif destinées à un service public ou d'intérêt général.

ZONE UB

Zone urbaine correspondant aux quartiers anciens à préserver

- L'indice « i » caractérise la zone inondable

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UB2.
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols sauf ceux mentionnés à l'article UB2.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.
- Au sein des voies repérés sur le document graphique, en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination en logements, des locaux destinés aux commerces et activités de service et situés en rez-de-chaussée. Cette disposition ne s'applique pas :
 - o Aux parties du rez-de-chaussée nécessaires à leur fonctionnement (hail d'entrée, locaux techniques, accès aux places de stationnement automobile, places de stationnement pour les vélos...);
 - o Aux locaux ne pouvant bénéficier de mises aux normes pour des raisons techniques dûment justifiées ;
 - o Aux locaux concernés par une absence d'activités de plus de 5 ans.

De plus en secteur « i » :

- Les exhaussements non liés aux bâtiments et ouvrages publics

Dans les secteurs présentant un risque de remontée de nappe, les sous-sols pourront être interdits.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- La construction, l'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'extension des logements, commerces, locaux d'artisanat ou d'activité tertiaire ainsi que leurs annexes.
- L'aménagement des installations classées existantes si les travaux sont destinés à réduire les nuisances ou à se mettre en conformité.
- Le stationnement des caravanes et camping-cars sur la parcelle de l'utilisateur. Afin de préserver certains secteurs sensibles, il pourra être imposé la construction d'un abri couvert et fermé.
- La reconstruction après sinistre dès lors que la construction a été édifiée régulièrement ; dans ce cas exceptionnel, la reconstruction à l'identique est autorisée même si elle déroge aux règles applicables dans le présent règlement.
- Les groupements d'habitations.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et aux équipements d'infrastructure.

Dans les secteurs concernés par le risque inondable, sont uniquement autorisées :

- L'extension mesurée des constructions existantes et sous réserve d'aménagement afin de protéger les équipements techniques tels que chaudière : réseau divers notamment électrique et circulation des fluides.

ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que les services de collecte des ordures ménagères. (Gabarit libre de 3m de large minimum)
- Lors de la création de groupements d'habitations, l'aménagement de sentes réservées aux piétons et aux cyclistes et

Zone UB

permettant l'accès aux espaces publics ou la liaison entre quartiers devra être prévu. Ces sentes auront une largeur minimale de 2,50 m.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
 - Le branchement sur le réseau d'eau potable, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.
- Assainissement :
 - Eaux usées domestiques : Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction disposant d'installation sanitaire. Ce branchement sera conforme au règlement d'assainissement et au règlement sanitaire départemental.
 - Eaux usées non domestiques : Le raccordement sur le réseau d'assainissement, par un branchement spécifique éventuellement doté d'un dispositif d'obturation, est obligatoire pour toute construction. Suivant les dispositions prévues à 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.
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.
 - Eaux pluviales : L'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales sur le terrain devront être privilégiés ; le raccordement du trop-plein du puisard ou du bassin au réseau est autorisé.
Lorsque le réseau d'évacuation existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.
Dans tous les cas, les aménagements devront permettre de limiter le débit d'écoulement sortant à 5 l/s/ha pour une pluie décennale, sauf impossibilité technique avérée.
Pour les eaux de ruissellement provenant des parkings d'une capacité supérieure à 20 VL ou 10 PL, un prétraitement avant infiltration et/ou rejet au réseau pourra être exigé.
- Autres réseaux :
 - Les réseaux d'électricité, de téléphone, de câble devront être enterrés jusqu'aux raccordements aux réseaux des concessionnaires, si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé.
- Déchets ménagers :
 - Pour toute construction à usage d'activité ou d'habitat collectif, un espace destiné au stockage des bacs de collecte des déchets ménagers devra être aménagé. (Surface de 0.30 m² par logement avec un minimum de 5 m²). Cet espace sera facilement accessible de la voie publique.

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

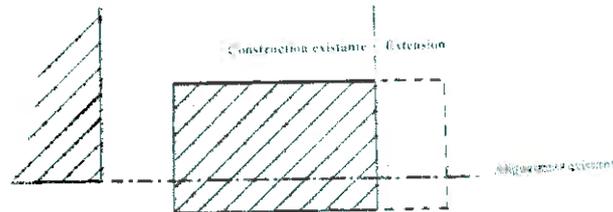
- Non réglementé

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou de la limite des voies et emprises publiques.
- Des reculs différents pourront être autorisés :
 - Lorsqu'un mur de clôture de même aspect que les murs traditionnels environnants assure la continuité du bâti.
 - Lorsqu'un retrait minimum est nécessaire pour satisfaire aux dispositions de l'article UA12
 - Lorsque la voie considérée est réservée à l'usage piéton ou cycliste

Zone UB

- Pour l'extension limitée d'une construction existante sous condition qu'elle ne réduise pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement (cf. schéma ci-dessous).



- Pour ne pas rompre avec l'ornonnancement existant ou respecter la trame bâtie
 - Pour nécessité liée à la sécurité ou à la visibilité
- Les éléments secondaires (balcons, saillies de toiture) peuvent être autorisés dans la limite d'un débord d'un mètre. Cependant, ces saillies et débords sur alignement des voies devront se situer à une hauteur minimale de 3.5 mètres au-dessus de la voie.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions seront implantées :
 - Soit en limite séparative.
 - Soit avec une distance minimale, comptée horizontalement au point le plus proche de la limite parcellaire, au moins égale à 4 mètres.
- Les saillies de toiture peuvent être autorisées dans la limite d'un débord d'un mètre et sous réserve que les eaux de ruissellement soient recueillies sur la parcelle objet de la construction.
- Des reculs différents peuvent être autorisés
 - Pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux liés à la forme de la parcelle.
 - Pour l'extension ou la surélévation d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement, construite régulièrement, et qui ne respecte pas cet article, sous réserve que la façade ou le pignon créé ne comporte pas de nouvelle baie et que la construction soit dans le prolongement de l'existant.
 - Pour les constructions de bâtiments ne comportant pas de baie donnant sur une pièce principale et sans que le recul puisse être inférieur à 2m.
 - Pour les bâtiments annexes sous réserve d'une hauteur inférieure à 3 mètres

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 12 mètres : Avenue d'Hastings et dans l'enceinte urbaine (rues La Rochefoucault, Victor Hugo, Sergent Goubin, Gambetta, Brébisson, Venelle de la Providence)
 - 9 mètres : autres secteurs
- La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques...
- Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder de plus de 0,60 m le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction. Sinon, il sera considéré comme un niveau habitable pour le calcul de la hauteur de la construction.

Zone UB

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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. »
- Les constructions devront s'adapter au tissu urbain environnant par leur expression architecturale et leur aspect extérieur. Si les constructions existantes au sein du quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières, celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie d'ensemble.
- Toute extension ou aménagement d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des ouvertures et les associations de matériaux.
- Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement bâti, en considérant les vues proches et lointaines, que la topographie de la commune autorise, depuis l'espace public vers les parcelles privées.
- Les paraboles et panneaux solaires seront intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde-corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde-corps de terrasse ou disposés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.
- Les constructions et extensions d'architecture contemporaine ou utilisant des matériaux nouveaux (bâtiments HQE, THPE) sont autorisées. Elles pourront déroger aux règles d'aspect dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement bâti et paysager.

Façades :

- Les parements en pierre de Caen seront privilégiés, sinon on utilisera des matériaux enduits teintés ou peints de même tonalité (beige ocré). Des nuances plus claires ou plus foncées pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façade.
- Les annexes présenteront des caractéristiques harmonieuses en s'inspirant le plus possible des matériaux du bâtiment principal.
- Toutefois pour les vérandas, d'autres matériaux peuvent être admis s'ils respectent l'harmonie générale du bâtiment principal.

Toitures :

- Les toitures seront à 2 pans avec des pentes correspondant à celles repérables sur le secteur d'implantation de la construction projetée (minimum 35°).
- Des formes et des pentes différentes pourront être utilisées pour la construction d'annexe ou de vérandas d'une hauteur au faîtage inférieure à 4 m.
- La rénovation de toitures en tuiles plates ou en ardoises sera obligatoirement réalisée avec un matériau de même aspect et de couleur similaire.
- Le zinc, le cuivre, les panneaux solaires et les toitures terrasses végétalisées ou non peuvent être autorisés.
- Les matériaux suivants sont proscrits :
 - Les éléments ondulés métalliques, plastiques bitumineux et en fibrociment, ainsi que ceux de teinte agressive.
 - L'ardoise modèle carré posée en diagonale.
 - La tuile mécanique grand moule modèles à côtes, losanges ou motifs similaires.
- Le couronnement des immeubles doit faire l'objet d'un traitement architectural visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques etc ...

Zone UB

Clôtures :

- Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'accès.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m le long des voies et 2,00 m en limite séparative. Des hauteurs supérieures pourront être autorisées dans le prolongement des murs et alignements existants et à des hauteurs similaires sous réserve qu'elles ne constituent pas une gêne pour la sécurité.
- Les clôtures seront assurées par un grillage ou par un mur bahut de 0,80 m maximum (tolérance de 0,20 m sur les terrains en pente) surmonté ou non d'un dispositif à claire voie aussi simple que possible. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences variées.
- Les clôtures pleines le long des voies publiques sont autorisées à condition qu'elles ne constituent pas une gêne pour la sécurité et qu'elles respectent l'harmonie des clôtures environnantes.
- Tous les murs et murets de clôture seront réalisés en pierre de Caen ou en un autre matériau enduit teinté ou peint en harmonie avec la façade des bâtiments. Les panneaux de béton pleins ou évidés, sauf pour les soubassements d'une hauteur inférieure à 0,40m et les matériaux de fortune sont interdits.
- Les clôtures réalisées en limite des zones A et N, non destinées à la construction, seront constituées de haies d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage ou de lisses normandes.

Portails :

- La hauteur des portails et des piliers sera en harmonie avec celle des clôtures.
- Les portails pourront être implantés en limite de parcelle pour autant que la largeur utile de la voie permette, au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et sortie des véhicules. Ils ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions et des accès :

- L'adaptation de la construction à la pente ne doit générer qu'un minimum de déblais et remblais.
- Les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique. Les éléments préfabriqués en béton, en terre cuite ou en bois seront végétalisés, les éléments métalliques et les maçonneries de gros appareil dites "cyclopéennes" (grosses pierres) sont interdits.
- Dans tous les cas, les mouvements de terre et les talutages seront destinés à minimiser la hauteur des murs de soutènement.

Eco-conception :

- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids.
- Les murs seront de préférence construits en brique monmur ou traditionnelle, en béton cellulaire ou en bois.
- Les bois utilisés proviendront de bois gérés durablement (label PEFC ou FSC)
- Les huisseries et volets bois sont privilégiés, les doubles vitrages sont obligatoires
- Le PVC (huisseries, portails, clôture) est déconseillé
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT

- La largeur d'accès aux parcs de stationnement sera au minimum de 3,50 m et de 5 m si le parking a une capacité supérieure à 30 VL.
- Les habitats à caractère collectif et les équipements publics devront comporter des garages pour vélos et poussettes collectifs. (0,5 m² par logement avec un minimum de 8 m²). Ces locaux devront être faciles d'accès et de nature et de taille suffisante pour entreposer un nombre de vélos au moins égal à 1 pour 2 logements.

Zone UB

- Stationnements handicapés : Il sera prévu une place de stationnement réservée aux handicapés par tranche de 50 places créées avec un minimum d'une place pour la première tranche de 15.
- En secteur inondable, la création d'aires de stationnement pourra être autorisée à condition que des mesures compensatoires soient prises en cas d'imperméabilisation des sols (ex : création de bassin tampon)
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'emprise des voies et espaces publics, selon les prescriptions suivantes :

Pour les logements :

- Il doit être aménagé :
 - Pour les logements de type T1 et T2 : une place de stationnement
 - Pour les logements de type T3 et T4 : une place et demie de stationnement
 - Pour les logements de type T5 : deux places de stationnement
 - Pour les maisons individuelles : deux places de stationnement
- Le stationnement peut éventuellement être incorporé au bâti principal, il ne doit pas gêner l'ouverture du portail.
- Pour les ensembles de plus de trois logements d'habitat collectif, il doit en plus être aménagé un stationnement banalisé commun d'au moins 1 emplacement pour 4 logements

Pour les activités économiques :

- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé un emplacement de stationnement pour 50 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerces, il est exigé un emplacement de stationnement pour 50 m² de surface de vente
- Pour les autres activités autorisées et les locaux artisanaux, il est exigé un emplacement de stationnement pour 60 m² de surface de plancher
- Les véhicules utilitaires nécessaires à l'exercice des activités économiques devront être stationnés dans l'emprise des parcelles dévolues à ces activités, ou sur des parcelles privées à proximité.
- Le stationnement sur la voie publique ne sera admis que pour les actions ponctuelles de livraisons.

Pour les équipements privés d'intérêt général :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction
- Des exceptions pourront être accordées selon le type de public accueilli.

Pour les équipements publics d'intérêt général :

- Ils devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

Pour toute opération de lotissement ou groupes d'habitations :

- L'aménagement devra réaliser des aires de stationnement communes d'une capacité égale à une place par lot ou logement créé, en sus de la règle applicable à chaque pavillon ou bâtiment collectif.
- Les places de stationnement privées peuvent éventuellement être regroupées sur un ou plusieurs sites.

Modalités d'application :

- Ces prescriptions sont cumulatives dans le cas de mixité des fonctions dans la même construction.
- En cas de réaffectation de bâtiments existants, il sera tenu compte du nombre de places existantes de par l'affectation précédente.
- Des exceptions pourront être accordées en cas de projet de construction dans le cadre de renouvellement urbain tout en comportant un nombre suffisant de places de stationnement au regard de leur importance et de leur fréquentation.
- Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont le plus assimilables.

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme :
- En aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
- En versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application des dispositions de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires l'accompagnant.

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Plantations et aménagement des espaces libres :
 - Hormis dans celles qui ne possèdent pas à la date d'approbation du présent règlement d'espace vert, chaque parcelle doit disposer au minimum de 30% d'espace planté et non imperméabilisé. Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue, particulièrement sur le grand paysage.
 - Les groupements d'habitation doivent accueillir au moins 15% d'espaces verts, de jeux ou de détente à usage commun. Ces espaces seront conçus, localisés et aménagés de manière à répondre aux besoins effectifs des usagers. Des dérogations peuvent être accordées pour des opérations inférieures à 10 logements.
 - Les éventuels délaissés et parties non utilisables ne seront pas pris en compte.
 - Les boisements et les arbres existants doivent être respectés.
- Stationnement et desserte
 - Pour les ensembles d'habitations, les aires banalisées de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements.
 - Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales.

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Le COS est fixé à 2
- Pour les groupes d'habitations, le C.O.S. applicable à chaque lot devra être fixé par le règlement particulier de manière à ce qu'en moyenne on ne dépasse pas la norme précédente sur l'ensemble considéré.
- Le C.O.S. ne s'applique pas pour les constructions à usage d'équipement collectif destinées à un service public ou d'intérêt général.

Zone UC

ZONE UC

Zone urbaine correspondant à l'espace intermédiaire situé entre l'enceinte urbaine et Guibray. D'une densité moindre, il regroupe les équipements collectifs de l'agglomération (écoles, collège, lycée, Forum...). Cette zone comprend également la plupart des logements collectifs HLM (Fontaine Couverte, Place Foch)

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UB2.
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols sauf ceux mentionnés à l'article UB2.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, PRL, mobil home)

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- La construction, l'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'extension des logements, commerces, locaux d'artisanat ou d'activité tertiaire ainsi que leurs annexes.
- Les installations diverses, classées ou non, qui par leur destination sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances au voisinage.
- L'aménagement des installations classées existantes si les travaux sont destinés à réduire les nuisances ou à se mettre en conformité.
- Le stationnement des caravanes et camping-cars sur la parcelle de l'utilisateur. Afin de préserver certains secteurs sensibles, il pourra être imposé la construction d'un abri couvert et fermé.
- La reconstruction après sinistre dès lors que la construction a été édifiée régulièrement ; dans ce cas exceptionnel, la reconstruction à l'identique est autorisée même si elle déroge aux règles applicables dans le présent règlement.
- Les bâtiments et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- L'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'extension d'équipements publics existants.
- Les groupements d'habitations.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que les services de collecte des ordures ménagères. (Gabarit libre de 3m de large minimum)
- Lors de la création de groupements d'habitations, l'aménagement de sentes réservées aux piétons et aux cyclistes et permettant l'accès aux espaces publics ou la liaison entre quartiers devra être prévu. Ces sentes auront une largeur minimale de 2,50 m.

ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
 - Le branchement sur le réseau d'eau potable, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

Assainissement :

- **Eaux usées domestiques** : Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction disposant d'installation sanitaire. Ce branchement sera conforme au règlement d'assainissement et au règlement sanitaire départemental.
- **Eaux usées non domestiques** : Le raccordement sur le réseau d'assainissement, par un branchement spécifique éventuellement doté d'un dispositif d'obturation, est obligatoire pour toute construction. Suivant les dispositions prévues à 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. 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.
- **Eaux pluviales** : L'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales sur le terrain devront être privilégiés ; le raccordement du trop-plein du puisard ou du bassin au réseau est autorisé. Lorsque le réseau d'évacuation existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Dans tous les cas, les aménagements devront permettre de limiter le débit d'écoulement sortant à 5 l/s/ha pour une pluie décennale, sauf impossibilité technique avérée. Pour les eaux de ruissellement provenant des parkings d'une capacité supérieure à 20 VL ou 10 PL, un prétraitement avant infiltration et/ou rejet au réseau pourra être exigé.

Autres réseaux :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de câble devront être enterrés jusqu'aux raccordements aux réseaux des concessionnaires, si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé.

Déchets ménagers :

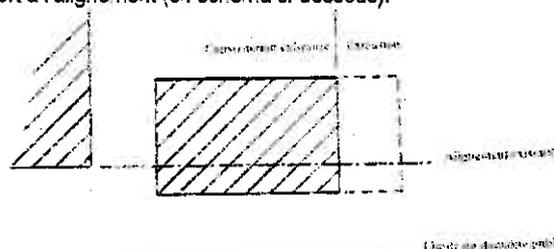
- Pour toute construction à usage d'activité ou d'habitat collectif, un espace destiné au stockage des bacs de collecte des déchets ménagers devra être aménagé. (Surface de 0.30 m² par logement avec un minimum de 5 m²). Cet espace sera facilement accessible de la voie publique.

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou de la limite des voies et emprises publiques.
- Des reculs différents pourront être autorisés :
 - Lorsqu'un mur de clôture de même aspect que les murs traditionnels environnants assure la continuité du bâti.
 - Lorsqu'un retrait minimum est nécessaire pour satisfaire aux dispositions de l'article UB12
 - Pour l'extension limitée d'une construction existante sous condition qu'elle ne réduise pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement (cf. schéma ci-dessous).

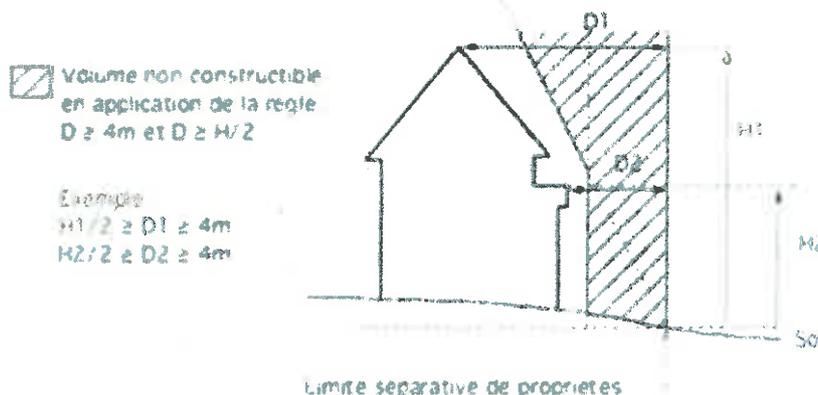


Zone UC

- Pour ne pas rompre avec l'ordonnancement existant ou respecter la trame bâtie
 - Lorsque la voie considérée est réservée à l'usage piéton ou cycliste
 - Pour nécessité liée à la sécurité ou à la visibilité
- Les éléments secondaires (balcons, saillies de toiture) peuvent être autorisés dans la limite d'un débord d'un mètre. Cependant, ces saillies et débords sur alignement des voies devront se situer à une hauteur minimale de 3.5 mètres au-dessus de la voie.

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions seront implantées :
 - Soit en limite séparative.
 - Soit avec une distance minimale au moins égale à la moitié de sa hauteur, comptée horizontalement au point le plus proche de la limite parcellaire, sans jamais être inférieure à 4 mètres.



- Les saillies de toiture peuvent être autorisées dans la limite d'un débord d'un mètre et sous réserve que les eaux de ruissellement soient recueillies sur la parcelle objet de la construction.
- Des reculs différents peuvent être autorisés
 - Pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux liés à la forme de la parcelle.
 - Pour l'extension ou la surélévation d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement, construite régulièrement, et qui ne respecte pas cet article, sous réserve que la façade ou le pignon créé ne comporte pas de nouvelle baie et que la construction soit dans le prolongement de l'existant.
 - Pour les constructions de bâtiments ne comportant pas de baie donnant sur une pièce principale et sans que le recul puisse être inférieur à 2m.
 - Pour les bâtiments annexes sous réserve d'une hauteur inférieure à 3 mètres

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 12 mètres
- La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques...

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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. »
- Les constructions devront s'adapter au tissu urbain environnant par leur expression architecturale et leur aspect extérieur. Si les constructions existantes au sein du quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières, celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie d'ensemble.
- Toute extension ou aménagement d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des ouvertures et les associations de matériaux.
- Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement bâti, en considérant les vues proches et lointaines, que la topographie de la commune autorise, depuis l'espace public vers les parcelles privées.
- Les paraboles et panneaux solaires seront intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde-corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde-corps de terrasse ou disposés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.
- Les constructions et extensions d'architecture contemporaine ou utilisant des matériaux nouveaux (bâtiments HQE, THPE) sont autorisées. Elles pourront déroger aux règles d'aspect dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement bâti et paysager.

Façades :

- Les parements en pierre de Caen seront privilégiés, sinon on utilisera des matériaux enduits teintés ou peints de même tonalité (beige ocré). Des nuances plus claires ou plus foncées pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façade.
- Les annexes présenteront des caractéristiques harmonieuses en s'inspirant le plus possible des matériaux du bâtiment principal.
- Toutefois pour les vérandas, d'autres matériaux peuvent être admis s'ils respectent l'harmonie générale du bâtiment principal.

Toitures :

- Les toitures seront à 2 pans avec des pentes correspondant à celles repérables sur le secteur d'implantation de la construction projetée (minimum 35°).
- Des formes et des pentes différentes pourront être utilisées pour la construction d'annexe ou de vérandas d'une hauteur au faîtage inférieure à 4 m.
- La rénovation de toitures en tuiles plates ou en ardoises sera obligatoirement réalisée avec un matériau de même aspect et de couleur similaire.
- Le zinc, le cuivre, les panneaux solaires et les toitures terrasses végétalisées ou non peuvent être autorisés.
- Les matériaux suivants sont proscrits :
 - Les éléments ondulés métalliques, plastiques bitumineux et en fibrociment, ainsi que ceux de teinte agressive.
 - L'ardoise modèle carré posée en diagonale.
 - La tuile mécanique grand moule modèles à côtes, losanges ou motifs similaires.
- Le couronnement des immeubles doit faire l'objet d'un traitement architectural visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques etc ...

Zone UC

Clôtures :

- Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'accès.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m le long des voies et 2,00 m en limite séparative. Des hauteurs supérieures pourront être autorisées dans le prolongement des murs et alignements existants et à des hauteurs similaires sous réserve qu'elles ne constituent pas une gêne pour la sécurité.
- Les clôtures seront assurées par un grillage ou par un mur bahut de 0,80 m maximum (tolérance de 0,20 m sur les terrains en pente) surmonté ou non d'un dispositif à claire voie aussi simple que possible. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences variées.
- Les clôtures pleines le long des voies publiques sont autorisées à condition qu'elles ne constituent pas une gêne pour la sécurité et qu'elles respectent l'harmonie des clôtures environnantes.
- Tous les murs et murets de clôture seront réalisés en pierre de Caen ou en un autre matériau enduit teinté ou peint en harmonie avec la façade des bâtiments. Les panneaux de béton pleins ou évidés, sauf pour les soubassements d'une hauteur inférieure à 0,40m et les matériaux de fortune sont interdits.
- Les clôtures réalisées en limite des zones A et N, non destinées à la construction, seront constituées de haies d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage ou de lisses normandes.

Portails :

- La hauteur des portails et des piliers sera en harmonie avec celle des clôtures.
- Les portails pourront être implantés en limite de parcelle pour autant que la largeur utile de la voie permette, au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et sortie des véhicules. Ils ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions et des accès :

- L'adaptation de la construction à la pente ne doit générer qu'un minimum de déblais et remblais.
- Les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique. Les éléments préfabriqués en béton, en terre cuite ou en bois seront végétalisés, les éléments métalliques et les maçonneries de gros appareil dites "cyclopéennes" (grosses pierres) sont interdits.
- Dans tous les cas, les mouvements de terre et les talutages seront destinés à minimiser la hauteur des murs de soutènement.

Eco-conception :

- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids.
- Les murs seront de préférence construits en brique monomur ou traditionnelle, en béton cellulaire ou en bois.
- Les bois utilisés proviendront de bois gérés durablement (label PEFC ou FSC)
- Les huisseries et volets bois sont privilégiés, les doubles vitrages sont obligatoires
- Le PVC (huisseries, portails, clôture) est déconseillé
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT

- La largeur d'accès aux parcs de stationnement sera au minimum de 3.50 m et de 5 m si le parking a une capacité supérieure à 30 VL.
- Les habitats à caractère collectif et les équipements publics devront comporter des garages pour vélos et poussettes collectifs. (0.5 m² par logement avec un minimum de 8 m²). Ces locaux devront être faciles d'accès et de nature et de taille suffisante pour entreposer un nombre de vélos au moins égal à 1 pour 2 logements.

Zone UC

- Stationnements handicapés : Il sera prévu une place de stationnement réservée aux handicapés par tranche de 50 places créées avec un minimum d'une place pour la première tranche de 15.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'emprise des voies et espaces publics, selon les prescriptions suivantes :

Pour les logements :

- Il doit être aménagé :
 - Pour les logements de type T1 et T2 : une place de stationnement
 - Pour les logements de type T3 et T4 : une place et demie de stationnement
 - Pour les logements de type T5 : deux places de stationnement
 - Pour les maisons individuelles : deux places de stationnement
- Le stationnement peut éventuellement être incorporé au bâti principal, il ne doit pas gêner l'ouverture du portail.
- Pour les ensembles de plus de trois logements d'habitat collectif, il doit en plus être aménagé un stationnement banalisé commun d'au moins 1 emplacement pour 4 logements

Pour les activités économiques :

- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé un emplacement de stationnement pour 50 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerces, il est exigé un emplacement de stationnement pour 50 m² de surface de vente
- Pour les autres activités autorisées et les locaux artisanaux, il est exigé un emplacement de stationnement pour 60 m² de surface de plancher
- Les véhicules utilitaires nécessaires à l'exercice des activités économiques devront être stationnés dans l'emprise des parcelles dévolues à ces activités, ou sur des parcelles privées à proximité.
- Le stationnement sur la voie publique ne sera admis que pour les actions ponctuelles de livraisons.

Pour les équipements privés d'intérêt général :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction
- Des exceptions pourront être accordées selon le type de public accueilli.

Pour les équipements publics d'intérêt général :

- Ils devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

Pour toute opération de lotissement ou groupes d'habitations :

- L'aménagement devra réaliser des aires de stationnement communes d'une capacité égale à une place par lot ou logement créé, en sus de la règle applicable à chaque pavillon ou bâtiment collectif.
- Les places de stationnement privées peuvent éventuellement être regroupées sur un ou plusieurs sites.

Modalités d'application :

- Ces prescriptions sont cumulatives dans le cas de mixité des fonctions dans la même construction.
- En cas de réaffectation de bâtiments existants, il sera tenu compte du nombre de places existantes de par l'affectation précédente.
- Des exceptions pourront être accordées en cas de projet de construction dans le cadre de renouvellement urbain tout en comportant un nombre suffisant de places de stationnement au regard de leur importance et de leur fréquentation.
- Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont le plus assimilables.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme :

Zone UC

- En aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
- En versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application des dispositions de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires l'accompagnant.

ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Plantations et aménagement des espaces libres :
 - Hormis dans celles qui ne possèdent pas à la date d'approbation du présent règlement d'espace vert, chaque parcelle doit disposer au minimum de 30% d'espace planté et non imperméabilisé. Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue, particulièrement sur le grand paysage.
 - Les groupements d'habitation doivent accueillir au moins 20% d'espaces verts, de jeux ou de détente à usage commun. Ces espaces seront conçus, localisés et aménagés de manière à répondre aux besoins effectifs des usagers.
 - Les éventuels délaissés et parties non utilisables ne seront pas pris en compte.
 - Les boisements et les arbres existants doivent être respectés.
- Stationnement et desserte
 - Pour les ensembles d'habitations, les aires banalisées de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements.
 - Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales.

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Le COS est fixé à 2
- Pour les groupes d'habitations, le C.O.S. est applicable à chaque lot créé.
- Le C.O.S. ne s'applique pas pour les constructions à usage d'équipement collectif destinées à un service public ou d'intérêt général.

ZONE UD

Zone urbaine de faible densité correspondant aux lotissements d'habitations individuelles

ARTICLE UD1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UB2.
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols sauf ceux mentionnés à l'article UB2.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, PRL, mobil home)

Dans les secteurs présentant un risque de remontée de nappe, les sous-sols pourront être interdits.

ARTICLE UD2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- La construction, l'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'extension des logements, commerces, locaux d'artisanat ou d'activité tertiaire ainsi que leurs annexes.
- Les installations diverses, classées ou non, qui par leur destination sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances au voisinage.
- L'aménagement des installations classées existantes si les travaux sont destinés à réduire les nuisances ou à se mettre en conformité.
- Le stationnement des caravanes et camping-cars sur la parcelle de l'utilisateur. Afin de préserver certains secteurs sensibles, il pourra être imposé la construction d'un abri couvert et fermé.
- La reconstruction après sinistre dès lors que la construction a été édifiée régulièrement ; dans ce cas exceptionnel, la reconstruction à l'identique est autorisée même si elle déroge aux règles applicables dans le présent règlement.
- Les bâtiments et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- L'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'extension d'équipements publics existants.
- Les groupements d'habitations.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UD3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que les services de collecte des ordures ménagères. (Gabarit libre de 3m de large minimum)
- Lors de la création de groupements d'habitations, l'aménagement de sentes réservées aux piétons et aux cyclistes et permettant l'accès aux espaces publics ou la liaison entre quartiers devra être prévu. Ces sentes auront une largeur minimale de 2,50 m.

ARTICLE UD4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
 - Le branchement sur le réseau d'eau potable, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.
- Assainissement :
 - Eaux usées domestiques : Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction disposant d'installation sanitaire.

Zone UD

Ce branchement sera conforme au règlement d'assainissement et au règlement sanitaire départemental.

- **Eaux usées non domestiques** : Le raccordement sur le réseau d'assainissement, par un branchement spécifique éventuellement doté d'un dispositif d'obturation, est obligatoire pour toute construction. Suivant les dispositions prévues à 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. 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.
- **Eaux pluviales** : L'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales sur le terrain devront être privilégiés ; le raccordement du trop-plein du puisard ou du bassin au réseau est autorisé. Lorsque le réseau d'évacuation existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Dans tous les cas, les aménagements devront permettre de limiter le débit d'écoulement sortant à 5 l/s/ha pour une pluie décennale, sauf impossibilité technique avérée. Pour les eaux de ruissellement provenant des parkings d'une capacité supérieure à 20 VL ou 10 PL, un prétraitement avant infiltration et/ou rejet au réseau pourra être exigé.

Autres réseaux :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de câble devront être enterrés jusqu'aux raccordements aux réseaux des concessionnaires, si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé.

Déchets ménagers :

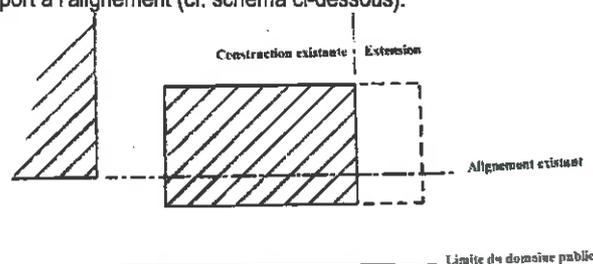
- Pour toute construction à usage d'activité ou d'habitat collectif, un espace destiné au stockage des bacs de collecte des déchets ménagers devra être aménagé. (Surface de 0.30 m² par logement avec un minimum de 5 m²). Cet espace sera facilement accessible de la voie publique.

ARTICLE UD5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE UD6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou de la limite des voies et emprises publiques.
- Des reculs différents pourront être autorisés :
 - Lorsqu'un mur de clôture de même aspect que les murs traditionnels environnants assure la continuité du bâti.
 - Lorsqu'un retrait minimum est nécessaire pour satisfaire aux dispositions de l'article UB12
 - Lorsque la voie considérée est réservée à l'usage piéton ou cycliste
 - Pour l'extension limitée d'une construction existante sous condition qu'elle ne réduise pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement (cf. schéma ci-dessous).

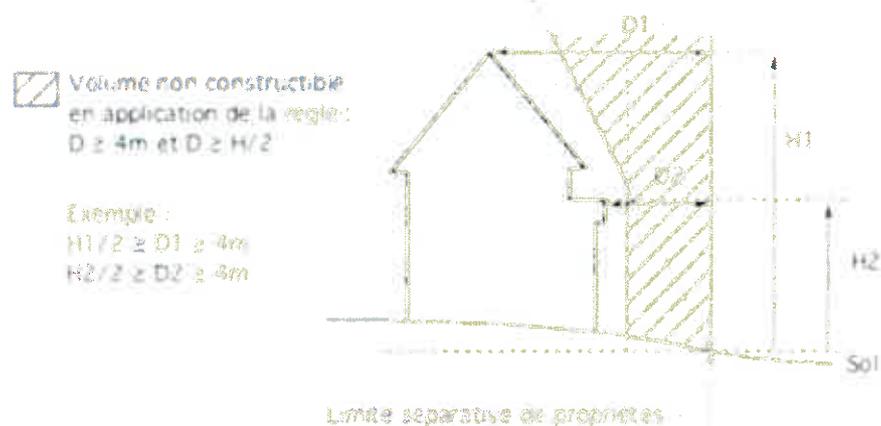


- Pour ne pas rompre avec l'ordonnancement existant ou respecter la trame bâtie
 - Pour nécessité liée à la sécurité ou à la visibilité
- Les éléments secondaires (balcons, saillies de toiture) peuvent être autorisés dans la limite d'un débord d'un mètre. Cependant, ces saillies et débords sur alignement des voies devront se situer à une hauteur minimale de 3.5 mètres au-dessus de la voie.

ARTICLE UD7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative.
- Soit avec une distance minimale au moins égale à la moitié de sa hauteur, comptée horizontalement au point le plus proche de la limite parcellaire, sans jamais être inférieure à 4 mètres.



- Les saillies de toiture peuvent être autorisées dans la limite d'un débord d'un mètre et sous réserve que les eaux de ruissellement soient recueillies sur la parcelle objet de la construction.
- Des reculs différents peuvent être autorisés
 - Pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux liés à la forme de la parcelle.
 - Pour l'extension ou la surélévation d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement, construite régulièrement, et qui ne respecte pas cet article, sous réserve que la façade ou le pignon créé ne comporte pas de nouvelle baie et que la construction soit dans le prolongement de l'existant.
 - Pour les constructions de bâtiments ne comportant pas de baie donnant sur une pièce principale et sans que le recul puisse être inférieur à 2m.
 - Pour les bâtiments annexes sous réserve d'une hauteur inférieure à 3 mètres

ARTICLE UD8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE UD9 : EMPRISE AU SOL

- 50% de la superficie de la superficie totale

ARTICLE UD10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 9 mètres
- La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques...

Zone UD

ARTICLE UD11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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. »
- Les constructions devront s'adapter au tissu urbain environnant par leur expression architecturale et leur aspect extérieur. Si les constructions existantes au sein du quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières, celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie d'ensemble.
- Toute extension ou aménagement d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des ouvertures et les associations de matériaux.
- Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement bâti, en considérant les vues proches et lointaines, que la topographie de la commune autorise, depuis l'espace public vers les parcelles privées.
- Les paraboles et panneaux solaires seront intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde-corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde-corps de terrasse ou disposés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.
- Les constructions et extensions d'architecture contemporaine ou utilisant des matériaux nouveaux (bâtiments HQE, THPE) sont autorisées. Elles pourront déroger aux règles d'aspect dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement bâti et paysager.

Façades :

- Les parements en pierre de Caen seront privilégiés, sinon on utilisera des matériaux enduits teintés ou peints de même tonalité (beige ocré). Des nuances plus claires ou plus foncées pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façade.
- Les annexes présenteront des caractéristiques harmonieuses en s'inspirant le plus possible des matériaux du bâtiment principal.
- Toutefois pour les vérandas, d'autres matériaux peuvent être admis s'ils respectent l'harmonie générale du bâtiment principal.

Toitures :

- Les toitures seront à 2 pans avec des pentes correspondant à celles repérables sur le secteur d'implantation de la construction projetée (minimum 35°).
- Des formes et des pentes différentes pourront être utilisées pour la construction d'annexe ou de vérandas d'une hauteur au faitage inférieure à 4 m.
- La rénovation de toitures en tuiles plates ou en ardoises sera obligatoirement réalisée avec un matériau de même aspect et de couleur similaire.
- Le zinc, le cuivre, les panneaux solaires et les toitures terrasses végétalisées ou non peuvent être autorisés.
- Les matériaux suivants sont proscrits :
 - Les éléments ondulés métalliques, plastiques bitumineux et en fibrociment, ainsi que ceux de teinte agressive.
 - L'ardoise modèle carré posée en diagonale.
 - La tuile mécanique grand moule modèles à côtes, losanges ou motifs similaires.
- Le couronnement des immeubles doit faire l'objet d'un traitement architectural visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques etc ...

Clôtures :

- Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'accès.

Zone UD

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m le long des voies et 2,00 m en limite séparative. Des hauteurs supérieures pourront être autorisées dans le prolongement des murs et alignements existants et à des hauteurs similaires sous réserve qu'elles ne constituent pas une gêne pour la sécurité.
- Les clôtures seront assurées par un grillage ou par un mur bahut de 0.80 m maximum (tolérance de 0,20 m sur les terrains en pente) surmonté ou non d'un dispositif à claire voie aussi simple que possible. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences variées.
- Les clôtures pleines le long des voies publiques sont autorisées à condition qu'elles ne constituent pas une gêne pour la sécurité et qu'elles respectent l'harmonie des clôtures environnantes.
- Tous les murs et murets de clôture seront réalisés en pierre de Caen ou en un autre matériau enduit teinté ou peint en harmonie avec la façade des bâtiments. Les panneaux de béton pleins ou évidés, sauf pour les soubassements d'une hauteur inférieure à 0.40m et les matériaux de fortune sont interdits.
- Les clôtures réalisées en limite des zones A et N, non destinées à la construction, seront constituées de haies d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage ou de lisses normandes.

Portails :

- La hauteur des portails et des piliers sera en harmonie avec celle des clôtures.
- Les portails pourront être implantés en limite de parcelle pour autant que la largeur utile de la voie permette, au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et sortie des véhicules. Ils ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions et des accès :

- L'adaptation de la construction à la pente ne doit générer qu'un minimum de déblais et remblais.
- Les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique. Les éléments préfabriqués en béton, en terre cuite ou en bois seront végétalisés, les éléments métalliques et les maçonneries de gros appareil dites "cyclopéennes" (grosses pierres) sont interdits.
- Dans tous les cas, les mouvements de terre et les talutages seront destinés à minimiser la hauteur des murs de soutènement.

Eco-conception :

- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids.
- Les murs seront de préférence construits en brique monomur ou traditionnelle, en béton cellulaire ou en bois.
- Les bois utilisés proviendront de bois gérés durablement (label PEFC ou FSC)
- Les huisseries et volets bois sont privilégiés, les doubles vitrages sont obligatoires
- Le PVC (huisseries, portails, clôture) est déconseillé
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE UD12 : STATIONNEMENT

- La largeur d'accès aux parcs de stationnement sera au minimum de 3.50 m et de 5 m si le parking a une capacité supérieure à 30 VL.
- Les habitats à caractère collectif et les équipements publics devront comporter des garages pour vélos et poussettes collectifs. (0.5 m² par logement avec un minimum de 8 m²). Ces locaux devront être faciles d'accès et de nature et de taille suffisante pour entreposer un nombre de vélos au moins égal à 1 pour 2 logements.
- Stationnements handicapés : il sera prévu une place de stationnement réservée aux handicapés par tranche de 50 places créées avec un minimum d'une place pour la première tranche de 15.

Zone UD

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'emprise des voies et espaces publics, selon les prescriptions suivantes :

Pour les logements :

- Il doit être aménagé :
 - Pour les logements de type T1 et T2 : une place de stationnement
 - Pour les logements de type T3 et T4 : une place et demie de stationnement
 - Pour les logements de type T5 : deux places de stationnement
 - Pour les maisons individuelles : deux places de stationnement
- Le stationnement peut éventuellement être incorporé au bâti principal, il ne doit pas gêner l'ouverture du portail.
- Pour les ensembles de plus de trois logements d'habitat collectif, il doit en plus être aménagé un stationnement banalisé commun d'au moins 1 emplacement pour 4 logements

Pour les activités économiques :

- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé un emplacement de stationnement pour 50 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerces, il est exigé un emplacement de stationnement pour 50 m² de surface de vente
- Pour les autres activités autorisées et les locaux artisanaux, il est exigé un emplacement de stationnement pour 60 m² de surface de plancher
- Les véhicules utilitaires nécessaires à l'exercice des activités économiques devront être stationnés dans l'emprise des parcelles dévolues à ces activités, ou sur des parcelles privées à proximité.
- Le stationnement sur la voie publique ne sera admis que pour les actions ponctuelles de livraisons.

Pour les équipements privés d'intérêt général :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction
- Des exceptions pourront être accordées selon le type de public accueilli.

Pour les équipements publics d'intérêt général :

- Ils devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

Pour toute opération de lotissement ou groupes d'habitations :

- L'aménagement devra réaliser des aires de stationnement communes d'une capacité égale à une place par lot ou logement créé, en sus de la règle applicable à chaque pavillon ou bâtiment collectif.
- Les places de stationnement privées peuvent éventuellement être regroupées sur un ou plusieurs sites.

Modalités d'application :

- Ces prescriptions sont cumulatives dans le cas de mixité des fonctions dans la même construction.
- En cas de réaffectation de bâtiments existants, il sera tenu compte du nombre de places existantes de par l'affectation précédente.
- Des exceptions pourront être accordées en cas de projet de construction dans le cadre de renouvellement urbain tout en comportant un nombre suffisant de places de stationnement au regard de leur importance et de leur fréquentation.
- Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont le plus assimilables.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme :
 - En aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Zone UD

- En versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application des dispositions de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires l'accompagnant.

ARTICLE UD13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations et aménagement des espaces libres :

- Hormis dans celles qui ne possèdent pas à la date d'approbation du présent règlement d'espace vert, chaque parcelle doit disposer au minimum de 30% d'espace planté et non imperméabilisé. Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue, particulièrement sur le grand paysage.
- Les groupements d'habitation doivent accueillir au moins 20% d'espaces verts, de jeux ou de détente à usage commun. Ces espaces seront conçus, localisés et aménagés de manière à répondre aux besoins effectifs des usagers.
- Les éventuels délaissés et parties non utilisables ne seront pas pris en compte.
- Les boisements et les arbres existants doivent être respectés.

Stationnement et desserte

- Pour les ensembles d'habitations, les aires banalisées de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements.
- Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales.

ARTICLE UD14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Le COS est fixé à 0.8
- Pour les groupes d'habitations, le C.O.S. est applicable à chaque lot créé.
- Le C.O.S. ne s'applique pas pour les constructions à usage d'équipement collectif destinées à un service public ou d'intérêt général.

Zone UE

ZONE UE

Zone urbaine affectée aux activités artisanales, industrielles, commerciales, tertiaires et aux services en particulier de restauration et d'hôtellerie.

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les constructions autres que celles visées à l'article UE2.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations à usage artisanal, industriel ou commercial, aux activités tertiaires et aux services en particulier de restauration et d'hôtellerie.
- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- Les équipements d'intérêt général
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure, aux activités et aux constructions autorisées dans la zone et aux équipements d'intérêt général.
- Les installations classées.
- Les extensions d'installations classées ou qui deviendraient classables, ainsi que l'aménagement des installations classées existantes si les travaux sont destinés à réduire les nuisances ou à se mettre en conformité.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition nécessaires et liés à l'activité principale de l'entreprise sous réserve que des aménagements paysagers limitent et agrémentent les vues.
- Le changement d'affectation de bâtiments existants pour un usage autorisé dans la zone.

ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que les services de collecte des ordures ménagères. (Gabarit libre de 3m de large minimum)
- Les prescriptions issues de la loi n° 2005-102 et des décrets d'application (notamment du décret n° 2006-1658 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics) devront être respectées.

ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
 - Le branchement sur le réseau d'eau potable, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.
- Assainissement :
 - Eaux usées domestiques : Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction disposant d'installation sanitaire. Ce branchement sera conforme au règlement d'assainissement et au règlement sanitaire départemental.
 - Eaux résiduaires industrielles : Le raccordement sur le réseau d'assainissement, par un branchement spécifique éventuellement doté d'un dispositif d'obturation, est obligatoire pour toute construction. Suivant les dispositions prévues à 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.

Zone UE

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.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents résiduaires industriels pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- **Eaux pluviales** : L'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales sur le terrain devront être privilégiés ; le raccordement du trop-plein du puisard ou du bassin au réseau est autorisé.
Lorsque le réseau d'évacuation existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.
Dans tous les cas, les aménagements devront permettre de limiter le débit d'écoulement sortant à 5 l/s/ha pour une pluie décennale, sauf impossibilité technique avérée.
Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur, déshuileur...) pourront être imposés avant rejet des eaux pluviales.

Autres réseaux :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de câble devront être enterrés jusqu'aux raccordements aux réseaux des concessionnaires, si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé.

Déchets ménagers :

- Pour toute construction à usage d'activité ou d'habitat collectif, un espace destiné au stockage des bacs de collecte des déchets ménagers devra être aménagé. (Surface de 0.30 m² par logement avec un minimum de 5 m²). Cet espace sera facilement accessible de la voie publique.

ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies à une distance minimale de :
 - 100 mètres de la RN158 (future A88)
 - 15 mètres de la RD511 et de la RD658
 - 5 mètres des autres voies

Des reculs différents pourront être autorisés :

- Lorsque la voie considérée est réservée à l'usage piéton ou cycliste
- Pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux liés à la géométrie de la parcelle

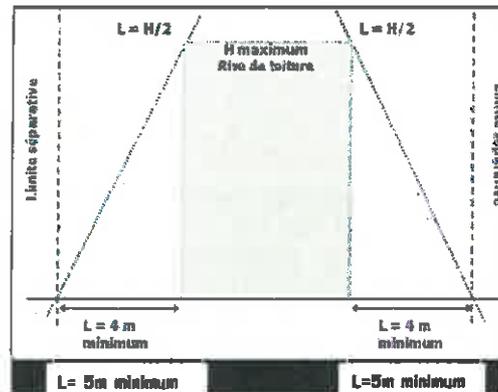
- Les éléments secondaires (balcons, saillies de toiture) peuvent être autorisés dans la limite d'un débord d'un mètre. Cependant, ces saillies et débords sur alignement des voies devront se situer à une hauteur minimale de 3.5 mètres au-dessus de la voie.

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative.
- Soit avec une distance minimale au moins égale à la moitié de sa hauteur, comptée horizontalement au point le plus proche de la limite parcellaire, sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Zone UE



- Les saillies de toiture peuvent être autorisées dans la limite d'un débord d'un mètre et sous réserve que les eaux de ruissellement soient recueillies sur la parcelle objet de la construction.
- Des reculs différents peuvent être autorisés
 - Pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux liés à la forme de la parcelle ou à des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et la sécurité.
 - Pour les bâtiments annexes non accolées au bâtiment principal sous réserve d'une hauteur inférieure à 3 mètres

ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- L'implantation des constructions sur une même propriété doit s'effectuer selon les principes suivants :
 - permettre l'évolution du bâti ou de ses fonctions,
 - permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie s'il y a lieu.
- Dans le cas de constructions d'habitations autorisées au titre de l'article UE2, la distance entre les habitations et les bâtiments industriels devra être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des constructions avec une distance minimale de 4 mètres, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.
- Les autres constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres. Cette distance ne doit pas porter atteinte aux dispositions liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions à usage d'activité ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est de :
 - 15 mètres pour les bâtiments à usage d'activité
 - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques...

ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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. »

Zone UE

- S'agissant plus particulièrement de bâtiments à usage d'activité, les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de parement seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien et de préférence auto-lavables.
- Les couleurs des façades des bureaux construits en maçonnerie devront s'intégrer au mieux à l'environnement paysager, le ton pierre (beige ocré) devra être privilégié.

Clôtures :

- Les clôtures seront assurées de préférence par un grillage plastifié éventuellement doublé d'une haie d'essences variées.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m.

Portails :

- Les portails pourront être implantés en limite de parcelle pour autant que la largeur utile de la voie permette, au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et sortie des véhicules. Ils ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public.

Eco-conception :

- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids.
- Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde-corps...) ou de ses prolongement (murs de tenue des terres, garde-corps de terrasse ...).
- Les murs seront de préférence construits en brique monomur ou traditionnelle, en béton cellulaire ou en bois.
- Les bois utilisés proviendront de bois gérés durablement (label PEFC ou FSC)
- Les huisseries et volets bois sont privilégiés, les doubles vitrages sont obligatoires
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'emprise des voies et espaces publics
- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé un emplacement de stationnement pour 50 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerces, il est exigé un emplacement de stationnement pour 50 m² de surface de vente
- Pour les autres activités autorisées et les locaux artisanaux, il est exigé un emplacement de stationnement pour 60 m² de surface de plancher
- Les véhicules utilitaires nécessaires à l'exercice des activités économiques devront être stationnés dans l'emprise des parcelles dévolues à ces activités, ou sur des parcelles privées à proximité.
- Le stationnement sur la voie publique ne sera admis que pour les actions ponctuelles de livraisons.
- Stationnements handicapés : Il sera prévu une place de stationnement réservée aux handicapés par tranche de 50 places créées avec un minimum d'une place pour la première tranche de 15.
- Les commerces, équipements ou services ouverts au public comprendront une aire de stationnement aménagée pour les bicyclettes, vélomoteurs, motos ou mobylettes
- Modalités d'application : Ces prescriptions sont cumulatives dans le cas de mixité des fonctions dans la même construction.

Zone UE

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantés et convenablement entretenus.
- Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs et les parkings. Ces rideaux devront utiliser des essences arbustives et être constitués de manière à façonner une nouvelle trame bocagère. Le fond des parcelles situées en bordure extérieure de la zone devra obligatoirement recevoir des plantations de ce type.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour six emplacements.
- Les types d'arbres seront des feuillus d'essences locales.

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ZONE UH

Zone urbaine réservée aux équipements hospitaliers

ARTICLE UH1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires à l'activité de l'hôpital ou de ses annexes.

ARTICLE UH2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- La construction, l'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'extension :
 - Des logements pour les agents dont la présence permanente est indispensable pour le fonctionnement de l'établissement
 - Des équipements techniques et des ouvrages d'infrastructure nécessaires
 - Des installations destinées à l'accueil, à l'hébergement, aux soins des malades ainsi que des locaux administratifs d'accompagnement.
- Les installations diverses, classées ou non, qui par leur destination sont liées à l'activité hospitalière.
- Les bâtiments affectés à l'enseignement, à la recherche
- Les dépôts nécessaires pour l'exploitation de l'hôpital ou pour des activités de recherche.
- La reconstruction à l'identique ou non, après sinistre dès lors que la construction a été édiflée régulièrement.
- Les garages et annexes
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UH3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que les services de collecte des ordures ménagères. (Gabarit libre de 3m de large minimum)

ARTICLE UH4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
 - Le branchement sur le réseau d'eau potable, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.
- Assainissement :
 - Eaux usées domestiques : Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction disposant d'installation sanitaire. Ce branchement sera conforme au règlement d'assainissement et au règlement sanitaire départemental.
 - Eaux usées non domestiques : Le raccordement sur le réseau d'assainissement, par un branchement spécifique éventuellement doté d'un dispositif d'obturation, est obligatoire pour toute construction. Suivant les dispositions prévues à 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. 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.

Zone UH

- **Eaux pluviales** : L'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales sur le terrain devront être privilégiés ; le raccordement du trop-plein du puisard ou du bassin au réseau est autorisé.
Lorsque le réseau d'évacuation existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.
Pour les eaux de ruissellement provenant des parkings d'une capacité supérieure à 20 VL ou 10 PL, un prétraitement avant infiltration et/ou rejet au réseau pourra être exigé.

- **Autres réseaux :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de câble devront être enterrés jusqu'aux raccordements aux réseaux des concessionnaires, si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé.

- **Déchets ménagers :**

- Des espaces destinés au stockage des bacs de collecte des déchets ménagers devront être aménagés. Ces espaces seront facilement accessibles de la voie publique.

ARTICLE UH5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE UH6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions seront implantées de manière à respecter les alignements existants au voisinage :
 - Soit à l'alignement de la voie.
 - Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
 - Soit en continuité d'un alignement existant.
- Des reculs différents peuvent être autorisés pour répondre à des impératifs techniques ou fonctionnels.
- Les éléments secondaires (balcons, saillies de toiture) peuvent être autorisés dans la limite d'un débord d'un mètre. Cependant, ces saillies et débords sur alignement des voies devront se situer à une hauteur minimale de 3,5 mètres au-dessus de la voie.

ARTICLE UH7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions seront implantées :
 - Soit en limite séparative.
 - Soit avec une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative
- Les saillies de toiture peuvent être autorisées dans la limite d'un débord d'un mètre et sous réserve que les eaux de ruissellement soient recueillies sur la parcelle objet de la construction.
- Des reculs différents peuvent être autorisés
 - Pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux liés à la forme de la parcelle.
 - Pour les bâtiments annexes sous réserve d'une hauteur inférieure à 3 mètres

ARTICLE UH8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE UH9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE UH10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE UH11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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. »
- Les constructions devront s'adapter au tissu urbain environnant par leur expression architecturale et leur aspect extérieur. Si les constructions existantes au sein du quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières, celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie d'ensemble.
- Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement bâti, en considérant les vues proches et lointaines, que la topographie de la commune autorise, depuis l'espace public vers les parcelles privées.
- Le zinc, le cuivre, les panneaux solaires et les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisés
- Les matériaux suivants sont proscrits :
 - Les éléments ondulés métalliques, plastiques bitumineux et en fibrociment, ainsi que ceux de teinte agressive.
 - L'ardoise modèle carré posée en diagonale.
 - La tuile mécanique grand moule modèles à côtes, losanges ou motifs similaires.
- Clôtures :
 - Les clôtures seront assurées par un grillage ou par un mur bahut de 0,80 m maximum (tolérance de 0,20 m sur les terrains en pente) surmonté ou non d'un dispositif à claire voie aussi simple que possible.
 - Les clôtures pleines le long des voies publiques sont autorisées à condition qu'elles ne constituent pas une gêne pour la sécurité et qu'elles respectent l'harmonie des clôtures environnantes.
- Eco-conception :
 - Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids.
 - Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE UH12 : STATIONNEMENT

- Non réglementé

ARTICLE UH13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue, particulièrement sur le grand paysage.
- Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales.

ARTICLE UH14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ZONE UT

Zone urbaine caractérisant le château de Falaise et sa mise en valeur.

ARTICLE UT1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les constructions ou installations qui ne sont pas mentionnées à l'article UT2.

ARTICLE UT2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations destinées à des activités culturelles, d'animation collective et de festivité.
- L'extension des constructions existantes.
- Les constructions destinées à assurer le fonctionnement des lieux (gardiennage, billetterie, sanitaires).
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des constructions ou installations.
- Les installations diverses, classées ou non, nécessaires au fonctionnement des lieux.
- La rénovation et l'aménagement des remparts sous contrôle de l'Architecte des Monuments Historiques.

ARTICLE UT3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que les services de collecte des ordures ménagères. (Gabarit libre de 3m de large minimum)

ARTICLE UT4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
 - Le branchement sur le réseau d'eau potable, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.
- Assainissement :
 - Eaux usées domestiques : Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction disposant d'installation sanitaire. Ce branchement sera conforme au règlement d'assainissement et au règlement sanitaire départemental.
 - Eaux pluviales : L'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales sur le terrain devront être privilégiés ; le raccordement du trop-plein du puisard ou du bassin au réseau est autorisé.
Lorsque le réseau d'évacuation existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.
Dans tous les cas, les aménagements devront permettre de limiter le débit d'écoulement sortant à 10 l/s/ha pour une pluie décennale, sauf impossibilité technique avérée.
- Autres réseaux :
 - Les réseaux d'électricité, de téléphone, de câble devront être enterrés jusqu'aux raccordements aux réseaux des concessionnaires.

ARTICLE UT5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

Zone UT

ARTICLE UT6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions seront implantées de manière à respecter les alignements existants au voisinage :
 - Soit à l'alignement de la voie.
 - Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
 - Soit en continuité d'un alignement existant.
- Des reculs différents peuvent être autorisés pour répondre à des impératifs techniques ou fonctionnels.

ARTICLE UT7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions seront implantées :
 - Soit en limite séparative.
 - Soit avec une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative
- Des reculs différents peuvent être autorisés pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux liés à la forme de la parcelle.

ARTICLE UT8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE UT9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE UT10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE UT11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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. »

ARTICLE UT12 : STATIONNEMENT

- Non réglementé

ARTICLE UT13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Non réglementé

ARTICLE UT14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 014-241400514-20220929-094_2022-DE

Règlement

Urbanisme

Dispositions particulières applicables aux ZONES A URBANISER

Zone 1AU

ZONE 1AU

Zone d'urbanisation future équipée ou insuffisamment équipée destinée à recevoir des habitations sous forme de constructions individuelles, semi collectives de densité faible à moyenne. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone doit porter sur des opérations d'aménagement de 1 hectare minimum et demeure conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement et à une alimentation en eau potable suffisante. Chaque zone devra faire l'objet d'une étude préalable à son urbanisation afin que l'urbanisation soit cohérente avec les zones voisines, qu'elle s'intègre dans l'environnement naturel et qu'elle permette une ouverture vers les zones d'extension ultérieures.

- 1AUp : secteurs devant accueillir au moins un équipement public

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article 1AU2
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles.
- Les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article 1AU2
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols sauf ceux mentionnés à l'article 1AU2
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.
- Les constructions de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU2

Dans les secteurs présentant un risque de remontée de nappe, les sous-sols pourront être interdits.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- La construction, l'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'extension de logements, de commerces, d'artisanat ou d'activités tertiaires et leurs annexes.
- Les installations diverses, classées ou non, qui par leur destination sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine.
- Le stationnement des caravanes et camping-cars sur la parcelle de l'utilisateur. Afin de préserver certains secteurs sensibles, il pourra être imposé la construction d'un abri couvert et fermé.
- La reconstruction à l'identique ou non, après sinistre dès lors que la construction a été édifée régulièrement.
- L'aménagement des installations classées existantes si les travaux sont destinés à réduire les nuisances ou à se mettre en conformité.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure ou aux constructions.

En secteur 1AUp :

- L'aménagement de la zone doit comporter au moins un équipement public structurant la zone

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que les services de collecte des ordures ménagères. (Gabarit libre de 3m de large minimum)
- Lors de la création de groupements d'habitations, l'aménagement de sentes réservées aux piétons et aux cyclistes et permettant l'accès aux espaces publics ou la liaison entre quartiers devra être prévu. Ces sentes auront une largeur minimale de 2,50 m.
- Les prescriptions issues de la loi n° 2005-102 et des décrets d'application (notamment du décret n° 2006-1658 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics) devront être respectées.

Zone 1AU

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

- Le branchement sur le réseau d'eau potable, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

Assainissement :

- Eaux usées domestiques** : Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction disposant d'installation sanitaire. Ce branchement sera conforme au règlement d'assainissement et au règlement sanitaire départemental.

- Eaux usées non domestiques** : Le raccordement sur le réseau d'assainissement, par un branchement spécifique éventuellement doté d'un dispositif d'obturation, est obligatoire pour toute construction. Suivant les dispositions prévues à 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.

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.

- Eaux pluviales** : L'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales sur le terrain devront être privilégiés ; le raccordement du trop-plein du puisard ou du bassin au réseau est autorisé.

Lorsque le réseau d'évacuation existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, les aménagements devront permettre de limiter le débit d'écoulement sortant à 5 l/s/ha pour une pluie décennale, sauf impossibilité technique avérée.

Pour les eaux de ruissellement provenant des parkings d'une capacité supérieure à 20 VL ou 10 PL, un prétraitement avant infiltration et/ou rejet au réseau pourra être exigé.

Autres réseaux :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de câble devront être enterrés jusqu'aux raccordements aux réseaux des concessionnaires, si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé.

Déchets ménagers :

- Pour toute construction à usage d'activité ou d'habitat collectif, un espace destiné au stockage des bacs de collecte des déchets ménagers devra être aménagé. (Surface de 0.30 m² par logement avec un minimum de 5 m²). Cet espace sera facilement accessible de la voie publique.

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

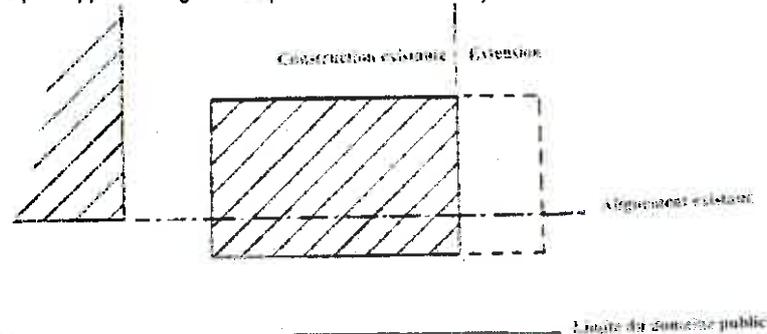
- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou de la limite des voies et emprises publiques existantes.

Des reculs différents pourront être autorisés :

- Lorsqu'un mur de clôture de même aspect que les murs traditionnels environnants assure la continuité du bâti.
- Lorsqu'un retrait minimum est nécessaire pour satisfaire aux dispositions de l'article 1AU12
- Lorsque la voie considérée est réservée à l'usage piéton ou cycliste

Zone 1AU

- Pour l'extension limitée d'une construction existante sous condition qu'elle ne réduise pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement (cf. schéma ci-dessous).



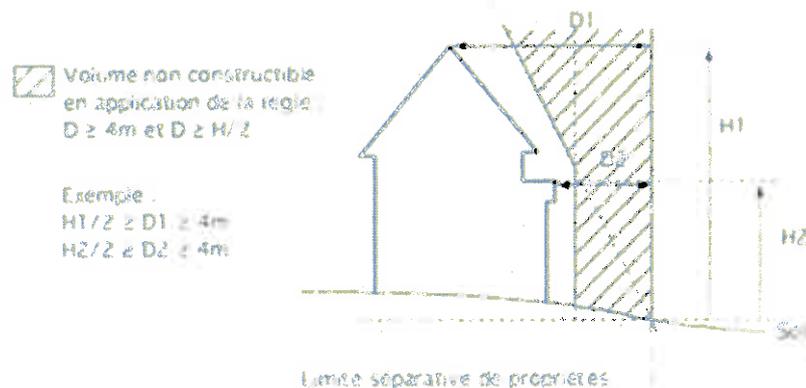
- Pour ne pas rompre avec l'ordonnancement existant ou respecter la trame bâtie
- Pour nécessité liée à la sécurité ou à la visibilité

Les éléments secondaires (balcons, saillies de toiture) peuvent être autorisés dans la limite d'un débord d'un mètre. Cependant, ces saillies et débords sur alignement des voies devront se situer à une hauteur minimale de 3.5 mètres au-dessus de la voie.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative.
- Soit avec une distance minimale au moins égale à la moitié de sa hauteur, comptée horizontalement au point le plus proche de la limite parcellaire, sans jamais être inférieure à 4 mètres.



Les saillies de toiture peuvent être autorisées dans la limite d'un débord d'un mètre et sous réserve que les eaux de ruissellement soient recueillies sur la parcelle objet de la construction.

Des reculs différents peuvent être autorisés

- Pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux liés à la forme de la parcelle.
- Pour l'extension ou la surélévation d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement, construite régulièrement, et qui ne respecte pas cet article, sous réserve que la façade ou le pignon créé ne comporte pas de nouvelle baie et que la construction soit dans le prolongement de l'existant.
- Pour les constructions de bâtiments ne comportant pas de baie donnant sur une pièce principale et sans que le recul puisse être inférieur à 2m.
- Pour les bâtiments annexes sous réserve d'une hauteur inférieure à 3 mètres

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

Zone 1AU

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 9 mètres
- La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques...

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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. »
- Les constructions devront s'adapter au tissu urbain environnant par leur expression architecturale et leur aspect extérieur. Si les constructions existantes au sein du quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières, celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie d'ensemble.
- Toute extension ou aménagement d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des ouvertures et les associations de matériaux.
- Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement bâti, en considérant les vues proches et lointaines, que la topographie de la commune autorise, depuis l'espace public vers les parcelles privées.
- Les fenêtres de toits, les paraboles et panneaux solaires seront intégrés à la volumétrie des éléments de la construction (toiture, façade, garde-corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde-corps de terrasse) ou disposés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.
- Les constructions et extensions d'architecture contemporaine ou utilisant des matériaux nouveaux (bâtiments HQE, THPE) sont autorisées. Elles pourront déroger aux règles d'aspect dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement bâti et paysager. Le zinc, le cuivre, les panneaux solaires et les toitures terrasses végétalisées ou non peuvent être autorisés.

Façades :

- Les parements en pierre de Caen seront privilégiés, sinon on utilisera des matériaux enduits teintés ou peints de même tonalité (beige ocré). Des nuances plus claires ou plus foncées pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façade.
- Les annexes présenteront des caractéristiques harmonieuses en s'inspirant le plus possible des matériaux du bâtiment principal.
- Toutefois pour les vérandas, d'autres matériaux peuvent être admis s'ils respectent l'harmonie générale du bâtiment principal.

Toitures :

- Les toitures seront à 2 pans avec des pentes correspondant à celles repérables sur le secteur d'implantation de la construction projetée (minimum 35°).
- Des formes et des pentes différentes pourront être utilisées pour la construction d'annexe ou de vérandas d'une hauteur au faîtage inférieure à 4 m.
- La rénovation de toitures en tuiles plates ou en ardoises sera obligatoirement réalisée avec un matériau de même aspect et de couleur similaire.
- Les matériaux suivants sont proscrits :
 - Les éléments ondulés métalliques, plastiques bitumineux et en fibrociment, ainsi que ceux de teinte agressive.

Zone 1AU

- L'ardoise modèle carré posée en diagonale.
 - La tuile mécanique grand moule modèles à côtes, losanges ou motifs similaires.
- Le couronnement des immeubles doit faire l'objet d'un traitement architectural visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques etc ...

Clôtures :

- Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'accès.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m le long des voies et 2,00 m en limite séparative. Des hauteurs supérieures pourront être autorisées dans le prolongement des murs et alignements existants et à des hauteurs similaires sous réserve qu'elles ne constituent pas une gêne pour la sécurité.
- Les clôtures seront assurées par un grillage ou par un mur bahut de 0,80 m maximum (toérance de 0,20 m sur les terrains en pente) surmonté ou non d'un dispositif à claire voie aussi simple que possible. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences variées.
- Tous les murs et murets de clôture seront réalisés en pierre de Caen ou en un autre matériau enduit teinté ou peint en harmonie avec la façade des bâtiments. Les panneaux de béton pleins ou évidés, sauf pour les scubassements d'une hauteur inférieure à 0,40m et les matériaux de fortune sont interdits.
- Les clôtures réalisées en limite des zones A et N, non destinées à la construction, seront constituées de haies d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage ou de lisses normandes.

Portails :

- La hauteur des portails et des piliers sera en harmonie avec celle des clôtures.
- Les portails pourront être implantés en limite de parcelle pour autant que la largeur utile de la voie permette, au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et sortie des véhicules. Ils ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions et des accès :

- L'adaptation de la construction à la pente ne doit générer qu'un minimum de déblais et remblais.
- Les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique. Les éléments préfabriqués en béton, en terre cuite ou en bois seront végétalisés, les éléments métalliques et les maçonneries de gros appareil dites "cyclopéennes" (grosses pierres) sont interdits.
- Dans tous les cas, les mouvements de terre et les talutages seront destinés à minimiser la hauteur des murs de soutènement.

Eco-conception :

- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids.
- Les murs seront de préférence construits en brique monomur ou traditionnelle, en béton cellulaire ou en bois.
- Les bois utilisés proviendront de bois gérés durablement (label PEFC ou FSC)
- Les huisseries et volets bois sont privilégiés, les doubles vitrages sont obligatoires
- Le PVC (huisseries, portails, clôture) est déconseillé
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

- La largeur d'accès aux parcs de stationnement sera au minimum de 3,50 m et de 5 m si le parking a une capacité supérieure à 30 VL.

Zone 1AU

- Les habitats à caractère collectif et les équipements publics devront comporter des garages pour vélos et poussettes collectifs. (0.5 m² par logement avec un minimum de 8 m²). Ces locaux devront être faciles d'accès et de nature et de taille suffisante pour entreposer un nombre de vélos au moins égal à 1 pour 2 logements.
- Stationnements handicapés : Il sera prévu une place de stationnement réservée aux handicapés par tranche de 50 places créées avec un minimum d'une place pour la première tranche de 15.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'emprise des voies et espaces publics, selon les prescriptions suivantes :

Pour les logements :

- Il doit être aménagé :
 - Pour les logements de type T1 et T2 : une place de stationnement
 - Pour les logements de type T3 et T4 : une place et demie de stationnement
 - Pour les logements de type T5 : deux places de stationnement
 - Pour les maisons individuelles : deux places de stationnement
- Le stationnement peut éventuellement être incorporé au bâti principal, il ne doit pas gêner l'ouverture du portail.
- Pour les ensembles de plus de trois logements d'habitat collectif, il doit en plus être aménagé un stationnement banalisé commun d'au moins 1 emplacement pour 4 logements

Pour les activités économiques :

- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé un emplacement de stationnement pour 50 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerces, il est exigé un emplacement de stationnement pour 50 m² de surface de vente
- Pour les autres activités autorisées et les locaux artisanaux, il est exigé un emplacement de stationnement pour 60 m² de surface de plancher
- Les véhicules utilitaires nécessaires à l'exercice des activités économiques devront être stationnés dans l'emprise des parcelles dévolues à ces activités, ou sur des parcelles privées à proximité.
- Le stationnement sur la voie publique ne sera admis que pour les actions ponctuelles de livraisons.

Pour les équipements privés d'intérêt général :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction
- Des exceptions pourront être accordées selon le type de public accueilli.

Pour les équipements publics d'intérêt général :

- Ils devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

Pour toute opération de lotissement ou groupes d'habitations :

- L'aménagement devra réaliser des aires de stationnement communes d'une capacité égale à une place par lot ou logement créé, en sus de la règle applicable à chaque pavillon ou bâtiment collectif.
- Les places de stationnement privées peuvent éventuellement être regroupées sur un ou plusieurs sites.

Modalités d'application :

- Ces prescriptions sont cumulatives dans le cas de mixité des fonctions dans la même construction.
- En cas de réaffectation de bâtiments existants, il sera tenu compte du nombre de places existantes de par l'affectation précédente.
- Des exceptions pourront être accordées en cas de projet de construction dans le cadre de renouvellement urbain tout en comportant un nombre suffisant de places de stationnement au regard de leur importance et de leur fréquentation.

Zone 1AU

- Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont le plus assimilables.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme :
 - En aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
 - En versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application des dispositions de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires l'accompagnant.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Plantations et aménagement des espaces libres :
 - Hormis dans celles qui ne possèdent pas à la date d'approbation du présent règlement d'espace vert, chaque parcelle doit disposer au minimum de 30% d'espace planté et non imperméabilisé. Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue, particulièrement sur le grand paysage.
 - Les groupements d'habitation doivent accueillir au moins 15% d'espaces verts, de jeux ou de détente à usage commun. Ces espaces seront conçus, localisés et aménagés de manière à répondre aux besoins effectifs des usagers. Des dérogations peuvent être accordées pour des opérations inférieures à 10 logements.
 - Les éventuels délaissés et parties non utilisables ne seront pas pris en compte.
 - Les boisements et les arbres existants doivent être respectés.
- Stationnement et desserte
 - Pour les ensembles d'habitations, les aires banalisées de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements.
 - Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Le COS est fixé à 1
- Pour les groupes d'habitations, le C.O.S. est applicable à chaque lot créé
- Le C.O.S. ne s'applique pas pour les constructions à usage d'équipement collectif destinées à un service public ou d'intérêt général.

Zone 1AUE

ZONE 1AUE

Zone d'urbanisation future équipée ou insuffisamment équipée affectée aux activités artisanales, industrielles, commerciales, tertiaires et aux services en particulier de restauration et d'hôtellerie. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone doit porter sur des opérations d'aménagement de 1 hectare minimum (sauf opération terminale d'un secteur) et demeure conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement et à une alimentation en eau potable suffisante.

ARTICLE 1AUE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les constructions autres que celles visées à l'article 1AUE2 notamment les groupements d'habitations.

ARTICLE 1AUE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations à usage artisanal, industriel ou commercial, aux activités tertiaires et aux services en particulier de restauration et d'hôtellerie.
- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure et aux activités autorisées dans la zone.
- Les installations classées.
- Les extensions d'installations classées ou qui deviendraient classables, ainsi que l'aménagement des installations classées existantes si les travaux sont destinés à réduire les nuisances ou à se mettre en conformité.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition nécessaires et liés à l'activité principale de l'entreprise sous réserve que des aménagements paysagers limitent et agrémentent les vues.
- Le changement d'affectation de bâtiments existants pour un usage autorisé dans la zone.

ARTICLE 1AUE3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que les services de collecte des ordures ménagères. (Gabarit libre de 3m de large minimum)

ARTICLE 1AUE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
 - Le branchement sur le réseau d'eau potable, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.
- Assainissement :
 - Eaux usées domestiques : Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction disposant d'installation sanitaire. Ce branchement sera conforme au règlement d'assainissement et au règlement sanitaire départemental.
 - Eaux résiduaires industrielles : Le raccordement sur le réseau d'assainissement, par un branchement spécifique éventuellement doté d'un dispositif d'obturation, est obligatoire pour toute construction. Suivant les dispositions prévues à 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.

Zone 1AUE

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.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents résiduaux industriels pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- **Eaux pluviales** : L'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales sur le terrain devront être privilégiés : le raccordement du trop-plein du puisard ou du bassin au réseau est autorisé.
Lorsque le réseau d'évacuation existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.
Dans tous les cas, les aménagements devront permettre de limiter le débit d'écoulement sortant à 5 l/s/ha pour une pluie décennale, sauf impossibilité technique avérée.
Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur, déshuileur...) pourront être imposés avant rejet des eaux pluviales.

- **Autres réseaux :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de câble devront être enterrés jusqu'aux raccordements aux réseaux des concessionnaires, si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé.

- **Déchets ménagers :**

- Pour toute construction à usage d'activité ou d'habitat collectif, un espace destiné au stockage des bacs de collecte des déchets ménagers devra être aménagé. (Surface de 0.30 m² par logement avec un minimum de 5 m²). Cet espace sera facilement accessible de la voie publique.

ARTICLE 1AUE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

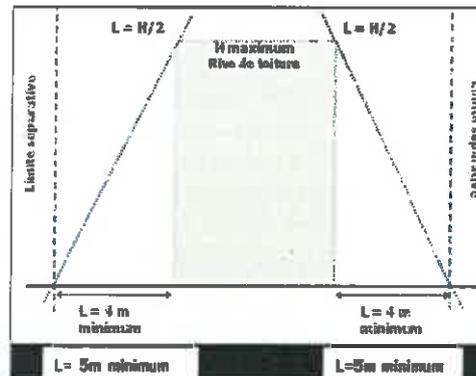
ARTICLE 1AUE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies à une distance minimum de :
 - 75 mètres de la RD658
 - 100 mètres de la RN158 (future A88)
 - 15 mètres de la RD511
 - 5 mètres des autres voies
- Des reculs différents pourront être autorisés :
 - Lorsque la voie considérée est réservée à l'usage piéton ou cycliste
 - Pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux liés à la géométrie de la parcelle
- Dans les secteurs couverts par une étude démontrant que les reculs sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages:
- Les éléments secondaires (balcons, saillies de toiture) peuvent être autorisés dans la limite d'un débord d'un mètre. Cependant, ces saillies et débords sur alignement des voies devront se situer à une hauteur minimale de 3.5 mètres au-dessus de la voie.

ARTICLE 1AUE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions seront implantées :
 - Soit en limite séparative.
 - Soit avec une distance minimale au moins égale à la moitié de sa hauteur, comptée horizontalement au point le plus proche de la limite parcellaire, sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Zone 1AUE



- Les saillies de toiture peuvent être autorisées dans la limite d'un débord d'un mètre et sous réserve que les eaux de ruissellement soient recueillies sur la parcelle objet de la construction.
- Des reculs différents peuvent être autorisés
 - Pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux liés à la forme de la parcelle ou à des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et la sécurité.
 - Pour les bâtiments annexes non accolées au bâtiment principal sous réserve d'une hauteur inférieure à 3 mètres

ARTICLE 1AUE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- L'implantation des constructions sur une même propriété doit s'effectuer selon les principes suivants :
 - permettre l'évolution du bâti ou de ses fonctions,
 - permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie s'il y a lieu.
- Dans le cas de constructions d'habitations autorisées au titre de l'article UE2, la distance entre les habitations et les bâtiments industriels devra être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des constructions avec une distance minimale de 4 mètres, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.
- Les autres constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres. Cette distance ne doit pas porter atteinte aux dispositions liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité.

ARTICLE 1AUE9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions à usage d'activité ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE 1AUE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est de :
 - 15 mètres pour les bâtiments à usage d'activité
 - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques...

ARTICLE 1AUE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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. »

Zone 1AUE

- S'agissant plus particulièrement de bâtiments à usage d'activité, les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de parement seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien et de préférence auto-lavables.
- Les couleurs des façades des bureaux construits en maçonnerie devront s'intégrer au mieux à l'environnement paysager, le ton pierre (beige ocré) devra être privilégié.

Clôtures :

- Les clôtures seront assurées de préférence par un grillage plastifié éventuellement doublé d'une haie d'essences variées.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m.

Portails :

- Les portails pourront être implantés en limite de parcelle pour autant que la largeur utile de la voie permette, au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et sortie des véhicules. Ils ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public.

Eco-conception :

- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids.
- Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde-corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde-corps de terrasse...).
- Les murs seront de préférence construits en brique monomur ou traditionnelle, en béton cellulaire ou en bois.
- Les bois utilisés proviendront de bois gérés durablement (label PEFC ou FSC)
- Les huisseries et volets bois sont privilégiés, les doubles vitrages sont obligatoires
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE 1AUE12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'emprise des voies et espaces publics
- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé un emplacement de stationnement pour 50 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerces, il est exigé un emplacement de stationnement pour 50 m² de surface de vente
- Pour les autres activités autorisées et les locaux artisanaux, il est exigé un emplacement de stationnement pour 60 m² de surface de plancher
- Les véhicules utilitaires nécessaires à l'exercice des activités économiques devront être stationnés dans l'emprise des parcelles dévolues à ces activités, ou sur des parcelles privées à proximité.
- Le stationnement sur la voie publique ne sera admis que pour les actions ponctuelles de livraisons.
- Stationnements handicapés : Il sera prévu une place de stationnement réservée aux handicapés par tranche de 50 places créées avec un minimum d'une place pour la première tranche de 15.
- Les commerces, équipements ou services ouverts au public comprendront une aire de stationnement aménagée pour les bicyclettes, vélomoteurs, motos ou mobylettes
- Modalités d'application : Ces prescriptions sont cumulatives dans le cas de mixité des fonctions dans la même construction.

Zone 1AUE

ARTICLE 1AUE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantés et convenablement entretenus.
- Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs et les parkings. Ces rideaux devront utiliser des essences arbustives et être constitués de manière à façonner une nouvelle trame bocagère. Le fond des parcelles situées en bordure extérieure de la zone devra obligatoirement recevoir des plantations de ce type.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour six emplacements.
- Les types d'arbres seront des feuillus d'essences locales.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

Zone 2AU

ZONE 2AU

Zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme. Elle ne pourra être aménagée qu'après modification du Plan local d'Urbanisme et lorsque les réseaux en périphérie de zone auront une capacité suffisante pour la desservir et lorsque la fourniture d'eau sera garantie. Sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol qui pourraient compromettre l'urbanisation ultérieure.

- 2AUe : secteur réservé aux activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services.

ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions qui sont susceptibles de compromettre la destination future de la zone, notamment :

- Les groupements d'habitation
- Les constructions de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU2
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols sauf ceux mentionnés à l'article 2AU2.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanning, P.R.L., mobil-home) dans le secteur 2AUe.

ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les clôtures
- Les démolitions
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE 2AU3 : ACCES ET VOIRIE

- Non réglementé

ARTICLE 2AU4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX

- Non réglementé

ARTICLE 2AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Non réglementé

ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Non réglementé

ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Non réglementé

ARTICLE 2AU12 : STATIONNEMENT

- Non réglementé

Zone 2AU

ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Non réglementé

ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

2. Dispositions applicables par zone

Dispositions particulières applicables aux ZONES AGRICOLES

Zone A

ZONE A

Zone agricole équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- L'indice « i » caractérise la zone inondable

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les constructions autres que celles mentionnées à l'article A2.
- Les changements d'affectation au profit d'occupations non liées ou non nécessaires à l'activité agricole, ou aux activités non autorisées dans la zone
- Les groupes d'habitations.
- Les dépôts et décharges de toute nature, à l'exception des dépôts et décharges temporaires liés et nécessaires à l'activité agricole,
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L, mobil-home), les dépôts de caravanes ou de mobil-homes
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.
- Les carrières, affouillements et exhaussement de sols autres que ceux mentionnés à l'article A2.

En secteur présentant un risque inondable :

- Toute construction de nouveaux bâtiments agricoles

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sauf en secteur Ai, sont autorisées :

- Toutes les constructions, installations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les constructions et installations soumises à déclaration
- Les constructions à usage d'habitation, et pour autant qu'elles soient directement liées et rendues nécessaires pour le fonctionnement, la surveillance ou l'entretien d'une exploitation agricole

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, peuvent également être autorisés :

- Le changement d'affectation des bâtiments anciens d'architecture traditionnelle identifiés au plan graphique sous réserve que l'état du bâtiment et son intérêt architectural le justifient.
- Les ouvrages d'infrastructures y compris les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à leur réalisation, liés à l'activité des exploitations agricoles.

En secteur présentant un risque inondable :

- L'extension mesurée des constructions existantes liées à l'activité agricole et sous réserve d'aménagement afin de protéger les équipements techniques tels que chaudière ; réseau divers notamment électrique et circulation des fluides.

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que des services urbains de collecte des ordures ménagères (gabarit libre de 3m de large minimum).
- Le nombre d'accès d'une opération sur la voie publique doit être limité au minimum nécessaire et sera soumis aux services gestionnaires de la voirie.
- Aucun accès automobile ne sera autorisé sur les chemins piétonniers.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. S'il n'existe pas de réseau d'eau potable des exceptions pourront être accordées si le pétitionnaire démontre l'existence d'un puits d'alimentation d'eau potable de débit suffisant, légalement déclaré et contrôlé, conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement :

- Eaux usées domestiques** : Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction disposant d'installation sanitaire. En l'absence de réseau collectif, le recours à l'assainissement non-collectif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, est autorisé.

- Eaux usées non domestiques** : Le raccordement sur le réseau d'assainissement, par un branchement spécifique éventuellement doté d'un dispositif d'obturation, est obligatoire pour toute construction. Suivant les dispositions prévues à 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.

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.

- Eaux pluviales** : L'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales sur le terrain devront être privilégiés ; le raccordement du trop-plein du puisard ou du bassin au réseau est autorisé.

Lorsque le réseau d'évacuation existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, les aménagements devront permettre de limiter le débit d'écoulement sortant à 5 Vs/ha pour une pluie décennale, sauf impossibilité technique avérée.

Pour les eaux de ruissellement provenant des parkings d'une capacité supérieure à 20 VL ou 10 PL, un prétraitement avant infiltration et/ou rejet au réseau pourra être exigé.

Autres réseaux :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de câble devront être enterrés jusqu'aux raccordements aux réseaux des concessionnaires, si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé.

Déchets ménagers :

- Pour toute construction à usage d'activité ou d'habitat collectif, un espace destiné au stockage des bacs de collecte des déchets ménagers devra être aménagé. Cet espace sera facilement accessible de la voie publique.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En assainissement individuel, un minimum parcellaire pourra être imposé pour répondre aux normes en vigueur.

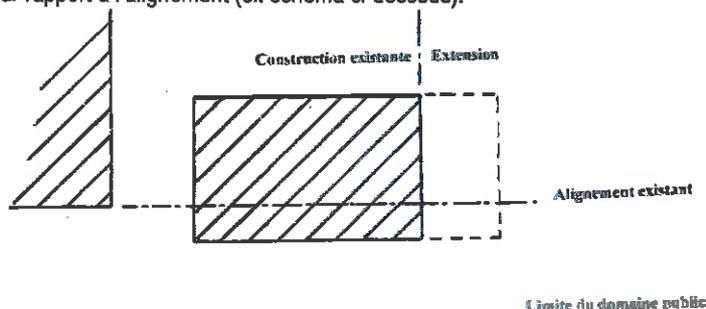
ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies à :
 - 100 mètres de la RN158 (future A88)
 - 75 mètres de la RD658
 - 15 mètres des autres départementales
 - 10 mètres des autres voies

Zone A

Des reculs différents pourront être autorisés :

- En cas d'alignement existant
- Pour l'extension limitée d'une construction existante sous condition qu'elle ne réduise pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement (cf. schéma ci-dessous).



ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction doit être implantée soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal de 5 mètres.
- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est de :
 - 15 mètres pour les bâtiments à usage d'activité
 - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques...

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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. »
- Les constructions devront s'adapter au tissu urbain environnant par leur expression architecturale et leur aspect extérieur. Si les constructions existantes au sein du quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières, celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie d'ensemble.
- Toute extension ou aménagement d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des ouvertures et les associations de matériaux.
- Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement bâti, en considérant les vues proches et lointaines, que la topographie de la commune autorise, depuis l'espace public vers les parcelles privées.

Zone A

- Les fenêtres de toit, les paraboles et panneaux solaires seront intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde-corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde-corps de terrasse ou disposés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.
- Les constructions et extensions d'architecture contemporaine ou utilisant des matériaux nouveaux (bâtiments HQE, THPE) sont autorisées. Elles pourront déroger aux règles d'aspect dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement bâti et paysager. Le zinc, le cuivre, les panneaux solaires et les toitures terrasses végétalisées ou non peuvent être autorisés.
- S'agissant plus particulièrement des bâtiments à usage d'activité agricole, les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage.

Habitations :

- Les parements en pierre de Caen seront privilégiés, sinon on utilisera des matériaux enduits teintés ou peints de même tonalité (beige ocré). Des nuances plus claires ou plus foncées pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façade.
- Les annexes présenteront des caractéristiques harmonieuses en s'inspirant le plus possible des matériaux du bâtiment principal.
- Pour les vérandas, d'autres matériaux peuvent être admis s'ils respectent l'harmonie générale du bâtiment principal.
- Les toitures seront à 2 pans avec des pentes correspondant à celles repérables sur le secteur d'implantation de la construction projetée (minimum 30°).
- Des formes et des pentes différentes pourront être utilisées pour la construction d'annexe ou de vérandas d'une hauteur au faitage inférieure à 4 m.
- La rénovation de toitures en tuiles plates ou en ardoises sera obligatoirement réalisée avec un matériau de même aspect et de couleur similaire.
- Les matériaux suivants sont proscrits :
 - Les éléments ondulés métalliques, plastiques bitumineux et en fibrociment, ainsi que ceux de teinte agressive.
 - L'ardoise modèle carré posée en diagonale.
 - La tuile mécanique grand moule modélés à côtes, losanges ou motifs similaires.
- Le couronnement des immeubles doit faire l'objet d'un traitement architectural visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques etc ...

Clôtures :

- Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'accès.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m le long des voies et 2,00 m en limite séparative. Des hauteurs supérieures pourront être autorisées dans le prolongement des murs et alignements existants et à des hauteurs similaires sous réserve qu'elles ne constituent pas une gêne pour la sécurité.
- Les clôtures seront assurées par un grillage ou par un mur bahut de 0,80 m maximum (tolérance de 0,20 m sur les terrains en pente) surmonté ou non d'un dispositif à claire voie aussi simple que possible. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences variées.
- Tous les murs et murets de clôture seront réalisés en pierre de Caen ou en un autre matériau enduit teinté ou peint en harmonie avec la façade des bâtiments. Les panneaux de béton pleins ou évidés, sauf pour les soubassements d'une hauteur inférieure à 0,40m et les matériaux de fortune sont interdits.
- Les clôtures réalisées en limite des zones A et N, non destinées à la construction, seront constituées de haies d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage ou de lisses normandes.
- En secteur inondable, les haies et les clôtures devront veiller à ne pas présenter un obstacle à l'écoulement des crues.

Zone A

Portails :

- La hauteur des portails et des piliers sera en harmonie avec celle des clôtures.
- Les portails pourront être implantés en limite de parcelle pour autant que la largeur utile de la voie permette, au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et sortie des véhicules. Ils ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions et des accès :

- L'adaptation de la construction à la pente ne doit générer qu'un minimum de déblais et remblais.
- Les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique. Les éléments préfabriqués en béton, en terre cuite ou en bois seront végétalisés, les éléments métalliques et les maçonneries de gros appareil dites "cyclopéennes" (grosses pierres) sont interdits.
- Dans tous les cas, les mouvements de terre et les talutages seront destinés à minimiser la hauteur des murs de soutènement.

Eco-conception :

- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids.
- Les murs seront de préférence construits en brique monmur ou traditionnelle, en béton cellulaire ou en bois.
- Les bois utilisés proviendront de bois gérés durablement (label PEFC ou FSC)
- Les huisseries et volets bois sont privilégiés, les doubles vitrages sont obligatoires
- Le PVC (huisseries, portails, clôture) est déconseillé
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

- Pour les logements, il est exigé 2 places de stationnement sur la parcelle dont une éventuellement couverte ou intégrée au bâti.
- Les projets de rénovation ou d'aménagement doivent prévoir des aires de stationnement suffisantes pour assurer sur la parcelle le stationnement des véhicules des usagers de la construction, y compris ceux des personnes de passage.
- Les aires réservées aux manœuvres des véhicules doivent figurer sur le plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire et ne sont pas prises en compte pour le stationnement.
- De même pour les aires de déchargement et stockage des matières et des matériels qui devront être autant que possible regroupées et situées dans la zone de moindre impact visuel.
- En secteur inondable, la création d'aires de stationnement pourra être autorisée à condition que des mesures compensatoires soient prises en cas d'imperméabilisation des sols (ex : création de bassin tampon)

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- En milieu ouvert, toute plantation ayant pour effet de fermer le paysage est proscrite, seules sont autorisées les plantations limitées aux abords immédiats des constructions.
- Les talus et haies bordant les voies ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.
- Les parties non construites hors cheminements des parcelles doivent être traitées en espaces verts, plantés d'arbres d'essences régionales.
- Les bâtiments à usage agricole ou artisanal doivent être isolés des voies et des propriétés voisines par une rangée d'arbres à haute tige.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 014-241400514-20220929-094_2022-DE

Dispositions particulières applicables aux ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

Espaces naturels et/ou zone à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages.

- Ng : secteur identifiant un terrain réservé pour les gens du voyage
- Ns : secteur identifiant la station d'épuration
- Nu : secteur pouvant admettre des activités touristiques et culturelles
- L'indice « i » caractérise la zone inondable

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article N2

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N, sauf en secteur Ng, Nu, Ns, sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- L'aménagement, l'agrandissement mesuré et le changement de destination des constructions existantes sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.
- Les annexes de taille mesurée contiguës ou non des habitations existantes
- Les équipements publics d'intérêt général
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux occupations autorisées
- Les abris pour animaux de moins de 20m²

En zone Ng :

- Sont autorisés uniquement les équipements et constructions nécessaires à l'accueil des gens du voyage sédentarisés ou non.

En zone Nu :

Sont uniquement autorisés :

- Les équipements et constructions nécessaires au développement touristique et à la mise en valeur et à l'animation du Parc de la Fresnaye (aires de jeux, activités de loisirs ou culturelles...) et du musée existant dans l'ancienne fromagerie
- Les campings et parcs résidentiels de loisirs

En zone Ns :

- Sont autorisés uniquement les équipements et constructions nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration

Dans les secteurs concernés par le risque inondable, sont uniquement autorisées :

- L'extension mesurée des constructions existantes et sous réserve d'aménagement afin de protéger les équipements techniques tels que chaudière ; réseau divers notamment électrique et circulation des fluides.

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que des services urbains de collecte des ordures ménagères (gabarit libre de 3m de large minimum).
- Le nombre d'accès d'une opération sur la voie publique doit être limité au minimum nécessaire et sera soumis aux services gestionnaires de la voirie.
- Aucun accès automobile ne sera autorisé sur les chemins piétonniers.

Zone N

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. S'il n'existe pas de réseau d'eau potable des exceptions pourront être accordées si le pétitionnaire démontre l'existence d'un puits d'alimentation d'eau potable de débit suffisant, légalement déclaré et contrôlé, conforme à la réglementation en vigueur.

- Assainissement :

- Eaux usées domestiques : Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction disposant d'installation sanitaire. En l'absence de réseau collectif, le recours à l'assainissement non-collectif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, est autorisé.

- Eaux usées non domestiques : Le raccordement sur le réseau d'assainissement, par un branchement spécifique éventuellement doté d'un dispositif d'obturation, est obligatoire pour toute construction. Suivant les dispositions prévues à 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.

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.

- Eaux pluviales : L'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales sur le terrain devront être privilégiés ; le raccordement du trop-plein du puisard ou du bassin au réseau est autorisé.

Lorsque le réseau d'évacuation existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, les aménagements devront permettre de limiter le débit d'écoulement sortant à 5 Vs/ha pour une pluie décennale, sauf impossibilité technique avérée.

Pour les eaux de ruissellement provenant des parkings d'une capacité supérieure à 20 VL ou 10 PL, un prétraitement avant infiltration et/ou rejet au réseau pourra être exigé.

- Autres réseaux :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de câble devront être enterrés jusqu'aux raccordements aux réseaux des concessionnaires, si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé.

- Déchets ménagers :

- Pour toute construction à usage d'activité ou d'habitat collectif, un espace destiné au stockage des bacs de collecte des déchets ménagers devra être aménagé. Cet espace sera facilement accessible de la voie publique.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En assainissement individuel, un minimum parcellaire pourra être imposé pour répondre aux normes en vigueur.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies à :
 - 100 mètres de la RN158 (future A88)
 - 75 mètres de la RD658
 - 15 mètres des autres départementales et voies communales
 - 10 mètres des autres voies

- Des reculs différents pourront être autorisés :
 - En cas d'alignement existant
 - Pour l'extension limitée d'une construction existante

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction nouvelle doit être implantée soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à cinq mètres.
- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est de :
 - 15 mètres pour les bâtiments à usage d'activité
 - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques...

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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. »
- Les constructions devront s'adapter au tissu urbain environnant par leur expression architecturale et leur aspect extérieur. Si les constructions existantes au sein du quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières, celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie d'ensemble.
- Toute extension ou aménagement d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des ouvertures et les associations de matériaux.
- Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement bâti, en considérant les vues proches et lointaines, que la topographie de la commune autorise, depuis l'espace public vers les parcelles privées.
- Les fenêtres de toit, les paraboles et panneaux solaires seront intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde-corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde-corps de terrasse ou disposés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.
- Les constructions et extensions d'architecture contemporaine ou utilisant des matériaux nouveaux (bâtiments HQE, THPE) sont autorisées. Elles pourront déroger aux règles d'aspect dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement bâti et paysager. Le zinc, le cuivre, les panneaux solaires et les toitures terrasses végétalisées ou non peuvent être autorisés.

Habitations :

- Les parements en pierre de Caen seront privilégiés, sinon on utilisera des matériaux enduits teintés ou peints de même tonalité (beige ocre). Des nuances plus claires ou plus foncées pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façade.

Zone N

- Les annexes présenteront des caractéristiques harmonieuses en s'inspirant le plus possible des matériaux du bâtiment principal.
- Toutefois pour les vérandas, d'autres matériaux peuvent être admis s'ils respectent l'harmonie générale du bâtiment principal.
- Les toitures seront à 2 pans avec des pentes correspondant à celles repérables sur le secteur d'implantation de la construction projetée (minimum 30°).
- Des formes et des pentes différentes pourront être utilisées pour la construction d'annexe ou de vérandas d'une hauteur au faîtage inférieure à 4 m.
- La rénovation de toitures en tuiles plates ou en ardoises sera obligatoirement réalisée avec un matériau de même aspect et de couleur similaire.
- Les matériaux suivants sont proscrits :
 - Les éléments ondulés métalliques, plastiques bitumineux et en fibrociment, ainsi que ceux de teinte agressive.
 - L'ardoise modèle carré posée en diagonale.
 - La tuile mécanique grand moule modélisée à côtes, losanges ou motifs similaires.
- Le couronnement des immeubles doit faire l'objet d'un traitement architectural visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques etc ...

Clôtures :

- Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'accès.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m le long des voies et 2,00 m en limite séparative. Des hauteurs supérieures pourront être autorisées dans le prolongement des murs et alignements existants et à des hauteurs similaires sous réserve qu'elles ne constituent pas une gêne pour la sécurité.
- Les clôtures seront assurées par un grillage ou par un mur bahut de 0,80 m maximum (tolérance de 0,20 m sur les terrains en pente) surmonté ou non d'un dispositif à claire voie aussi simple que possible. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences variées.
- Tous les murs et murets de clôture seront réalisés en pierre de Caen ou en un autre matériau enduit teinté ou peint en harmonie avec la façade des bâtiments. Les panneaux de béton pleins ou évidés, sauf pour les soubassements d'une hauteur inférieure à 0,40m et les matériaux de fortune sont interdits.
- Les clôtures réalisées en limite des zones A et N, non destinées à la construction, seront constituées de haies d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage ou de lisses normandes.
- En secteur inondable, les haies et les clôtures devront veiller à ne pas présenter un obstacle à l'écoulement des crues.

Portails :

- La hauteur des portails et des piliers sera en harmonie avec celle des clôtures.
- Les portails pourront être implantés en limite de parcelle pour autant que la largeur utile de la voie permette, au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et sortie des véhicules. Ils ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions et des accès :

- L'adaptation de la construction à la pente ne doit générer qu'un minimum de déblais et remblais.
- Les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique. Les éléments préfabriqués en béton, en terre cuite ou en bois seront végétalisés, les éléments métalliques et les maçonneries de gros appareil dites "cyclopéennes" (grosses pierres) sont interdits.

Zone N

- Dans tous les cas, les mouvements de terre et les talutages seront destinés à minimiser la hauteur des murs de soutènement.

Eco-conception :

- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids.
- Les murs seront de préférence construits en brique monomur ou traditionnelle, en béton cellulaire ou en bois.
- Les bois utilisés proviendront de bois gérés durablement (label PEFC ou FSC)
- Les huisseries et volets bois sont privilégiés, les doubles vitrages sont obligatoires
- Le PVC (huisseries, portails, clôture) est déconseillé
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

- Pour les logements, il est exigé 2 places de stationnement sur la parcelle dont une éventuellement couverte ou intégrée au bâti.
- Les projets de rénovation ou d'aménagement doivent prévoir des aires de stationnement suffisantes pour assurer sur la parcelle le stationnement des véhicules des usagers de la construction, y compris ceux des personnes de passage.
- Les aires réservées aux manœuvres des véhicules doivent figurer sur le plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire et ne sont pas prises en compte pour le stationnement.
- De même pour les aires de déchargement et stockage des matières et des matériels qui devront être autant que possible regroupées et situées dans la zone de moindre impact visuel.
- En secteur inondable, la création d'aires de stationnement pourra être autorisée à condition que des mesures compensatoires soient prises en cas d'imperméabilisation des sols (ex : création de bassin tampon)

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- En milieu ouvert, toute plantation ayant pour effet de fermer le paysage est proscrite, seules sont autorisées les plantations limitées aux abords immédiats des constructions.
- Les talus et haies bordant les voies ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.
- Les parties non construites hors cheminements des parcelles doivent être traitées en espaces verts, plantés d'arbres d'essences régionales.
- Les bâtiments à usage agricole ou artisanal doivent être isolés des voies et des propriétés voisines par une rangée d'arbres à haute tige.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 014-241400514-20220929-094_2022-DE

reglement
Règlement #1400514
Falaise

3. Annexes

ANNEXES

3. Annexes

Emplacements réservés

Numéro	Objet	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Espaces verts	2770 m ²	Ville
2	Création d'une liaison piétonne	600 m ²	Ville
3	Parking	1380 m ²	Ville

3. Annexes

Définitions

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. Par convention, on désignera aussi par alignement la limite entre des voies ou emprises privées communes et les propriétés riveraines.

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.

Attique :

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situées en retrait d'au moins 1 mètre des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

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 :

Toute barrière construite ou végétale 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 œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux.

3. Annexes

- Les crèches ou haltes garderies
- Les établissements scolaires, de santé et d'action sociale
- Les établissements culturels, socio-culturels et salles de spectacles
- Les établissements sportifs à caractère non commercial
- Les lieux de culte

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-œuvre.

Egout du toit :

Ligne basse du pan de toiture.

Emprise au sol :

La projection verticale du volume hors-œuvre 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 utilisés par un seul foyer.

Extension :

Ajout à une construction existante qui se mesure en général en emprise au sol.

Extension mesurée (ou limitée) :

L'extension d'un bâtiment est considérée comme limitée si elle est inférieure à 20% de la superficie du bâtiment existant pour les habitations individuelles et à 10% pour les immeubles collectifs et les bâtiments industriels. Ces quotas sont applicables à la date d'approbation du présent PLU ; une seule extension est autorisée par période de 10 ans.

Faitage :

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

Front bâti :

Alignement formé par plusieurs constructions et/ou murs de pierre d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

Garage : voir annexe.

Hauteur :

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

Héberge :

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

3. Annexes

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 flot de propriété unique en vue de construire.

Nouvelle ou nouveau ...

Qui est postérieur à la date d'approbation du présent document.

Surface de Plancher : La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (art L.112-1 du Code de l'urbanisme)

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.

Les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante, ouverte à la circulation générale, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de terrain.

Voie :

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

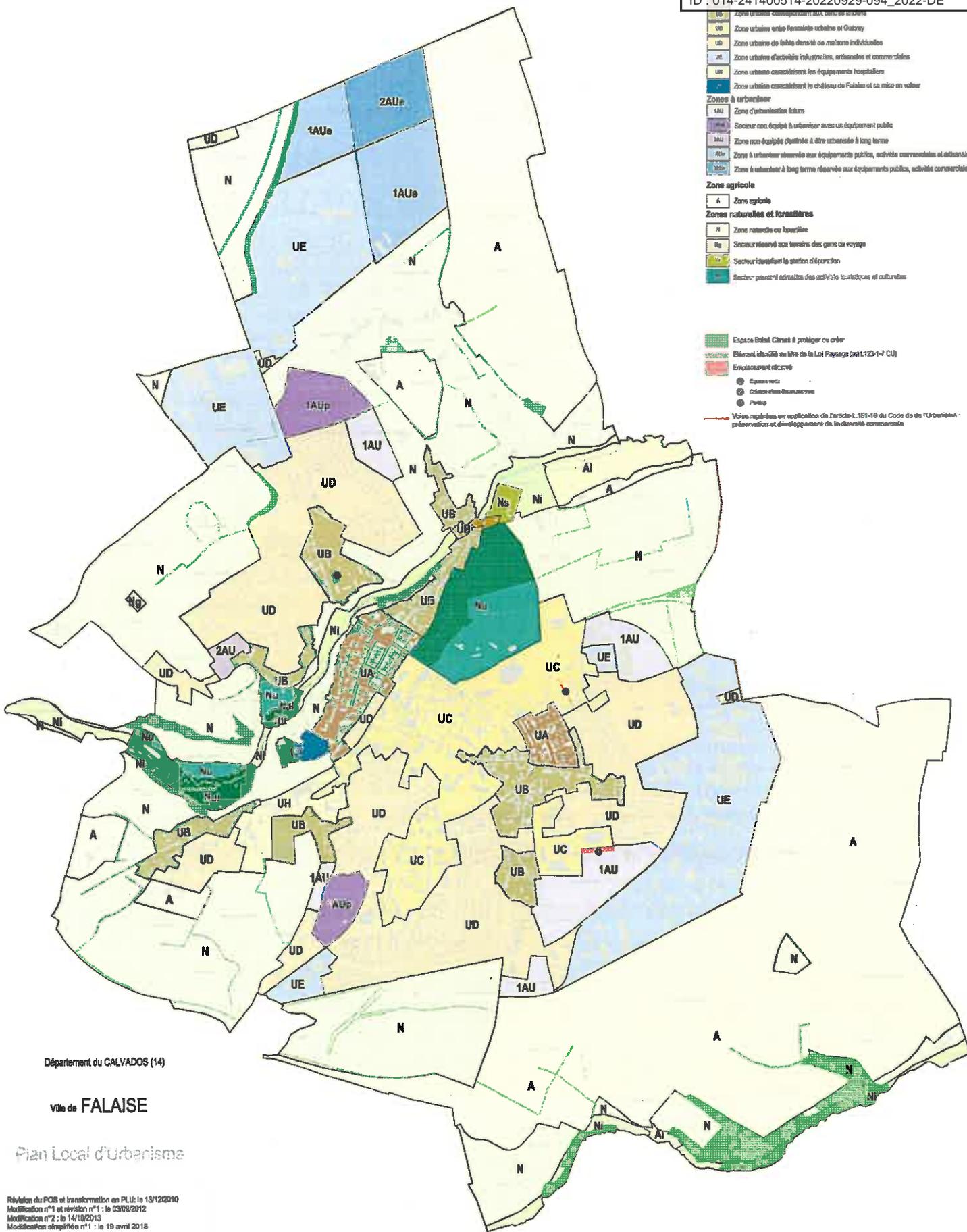
Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 014-241400514-20220929-094_2022-DE

- Zones urbaines**
 - UD Zone urbaine correspondant aux zones urbaines
 - UD Zone urbaine ordie fermée urbaine et Outbay
 - UD Zone urbaine de faible densité de maisons individuelles
 - UE Zone urbaine d'activités industrielles, artisanales et commerciales
 - UE Zone urbaine consacrée aux équipements hospitaliers
 - UB Zone urbaine consacrée au château de Falaise et sa mise en valeur
- Zones à urbaniser**
 - 1AU Zone d'urbanisation future
 - 1AUp Secteur non équipé à urbaniser avec un équipement public
 - 2AU Zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme
 - 3AU Zone à urbaniser réservée aux équipements publics, activités commerciales et artisanales
 - 3A Zone à urbaniser à long terme réservée aux équipements publics, activités commerciales et artisanales
- Zones agricole**
 - A Zone agricole
- Zones naturelles et forestières**
 - N Zone naturelle ou forestière
 - Ns Secteur réservé aux terrains des gens de voyage
 - Ni Secteur identifiant le station d'épuration
 - Nu Secteur pour l'activité des activités artistiques et culturelles
- Espace Bâtis Classés à protéger ou créer
- Éléments identifiés en vertu de la Loi Paysage (art L122-1-7 CU)
- Emploiement effectif
 - Equipements
 - Châteaux des communaux
 - Phéliep
- Vignes régionales en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme - préservation et développement de la diversité commerciale



Département du CALVADOS (14)

Ville de FALAISE

Plan Local d'Urbanisme

Révocation du POS et transformation en PLU: le 13/12/2010
Modification n°1 et révision n°1 : le 03/09/2012
Modification n°2 : le 14/10/2013
Modifications simplifiées n°1 : le 19 avril 2016

Ve pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022

Règlement graphique



1/6000ème

4.2

Communauté de communes du PAYS de FALAISE

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 014-241400514-20220929-094_2022-DE

