



## **MODIFICATION N°3**



**PLU approuvé le 26 janvier 2007,  
Modification n°1 approuvée le 6 mai 2008  
Modification n°2 approuvée le 20 janvier 2010,  
Modification simplifiée n°1 approuvée le 14 janvier 2021,  
Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU approuvée le 27 juillet 2023  
Modification simplifiée n°2 approuvée le 5 septembre 2024**

**Document destiné à l'enquête publique - Juin 2025**

## I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

### **ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **TOUFFREVILLE (14)**.

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

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

#### R.111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

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

#### R.111-4 : ARCHEOLOGIE

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

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

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

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

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

**Sont et demeurent également applicables sur le territoire communal :**

#### L111-7 : SURSIS A STATUER :

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

L.421-4 - DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

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

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

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

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

CLOTURES –/ R421-12

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

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

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

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

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

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Les espaces boisés classés sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, dans les conditions prévues par l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

DEFRICHEMENTS

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés en application de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

**Sont de plus applicables :**RISQUE SISMIQUE

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

**ARTICLE 3 : Division du territoire en zone**

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Sont repérées sur les documents graphiques :

Les zones urbaines : elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre "U".

Les zones à urbaniser : elles sont désignées par un sigle comprenant par les lettres "AU". On distingue les secteurs ouverts à l'urbanisation : 1AU et les secteurs qui le seront dans le futur : 2AU.

La zone agricole désignée par un sigle commençant par la lettre "A".

Les zones naturelles et forestières désignées par un sigle commençant par la lettre "N".

#### **ARTICLE 4 : Adaptations mineures de certaines règles**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles L. 123-1 et R421-15 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

#### **ARTICLE 5 : Glossaire**

##### **Abattage : (voir coupe)**

Action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

##### **Affouillements et exhaussements de sols :**

Sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 1 00 m<sup>2</sup>, et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m.

##### **Alignement :**

Limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées.

##### **Annexes (à ne pas confondre avec extension) :**

Dépendance d'une construction principale.

Pour les constructions à usage d'habitation : garage, de stockage, d'abris de jardin, etc...

Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

##### **Architecture contemporaine de qualité**

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.

##### **Baie :**

Ouverture dans une paroi par laquelle une personne peut voir à l'extérieur en position debout sur le plancher du local.

##### **Baie principale :**

Baie d'une pièce principale, c'est-à-dire dans laquelle séjournent ou dorment habituellement les personnes dans le cas des locaux d'habitation, ou dans laquelle travaillent les personnes dans le cas des bureaux. Les baies de cuisine seront considérées comme des baies principales.

**Caravane :**

Véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111-37 du Code de l'Urbanisme)

**Clôture :** Tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace.

**Combles :** Partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit.

**C.O.S. :** art R123.10 du code de l'urbanisme

Le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

**Coupe :** Action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

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

**Démolition :** Toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-oeuvre.

**Egout du toit :** Ligne basse du pan de toiture

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

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

**Extension :** ajout à une construction existante

**Extension mesurée :** Inférieure à 30 % de la S.H.O.N. existante

**Faîtage :** Ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

**Garage :** voir annexe

**Groupe d'habitations :** Ensemble de constructions à usage d'habitation autorisées par un seul permis de construire.

**Hauteur :**

Expression en nombre de niveaux :

On désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80 m entre deux planchers superposés.

Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.

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

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

**Lot** : parcelle issue d'un terrain loti.

**Lotissement** : constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

**Nouvelle ou nouveau ...**

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

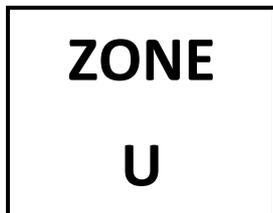
**Sol naturel ou terrain naturel :**

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.

**Véranda** : construction légère, largement vitrée accolée à une façade.



### Caractère de la zone

La zone U regroupe des zones urbanisées et desservies de la commune de TOUFFREVILLE. Elles ont vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités, services ou équipements compatibles avec leur vocation résidentielle dominante.

On distingue un **secteur Ue** actuellement occupé par des activités économiques.

### Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

1. Sont interdits sur l'ensemble de la zone : les constructions sur sous-sol enterré ou semi-enterré (c'est-à-dire à une profondeur supérieure à 1 m comptée par rapport au terrain naturel).
2. Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :
  - Les nouvelles installations industrielles ou agricoles, ou le changement de destination au profit de ces activités,
  - Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
  - L'extension et la construction des annexes des établissements recevant des activités, dès lors qu'elles auraient pour conséquence l'augmentation des nuisances, rendant l'activité incompatible avec la vocation résidentielle dominante de la zone.
  - Le camping et le caravanning, et tout hébergement léger de loisirs.
  - Le stationnement des caravanes.

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

Dans le périmètre de protection éloignée du forage de SANNERVILLE, inscrit sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP AS1), les occupations et utilisations du sol devront être conformes à la déclaration d'utilité publique du 10 août 1994.

En Ue :

- Si la parcelle est occupée par des hangars ou bâtiments de stockage : la construction de logements n'est autorisée que s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.
- Seuls les commerces, services ou activités artisanales dont l'activité est compatible avec le voisinage résidentiel, sont autorisés.

## **Article U.3 Accès et voirie**

### **I. ACCES**

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

Ce passage ne pourra desservir plus de deux logements individuels. Au-delà, il respectera les dispositions de largeur et de configuration applicables aux voies (paragraphe II. Voirie).

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

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

### **II. VOIRIE**

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

La création ou l'aménagement de voies ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions suivantes :

- Elles auront une largeur minimale de chaussée de 5 m et une largeur minimale de plate-forme de 8m ; ces largeurs pourront être réduites à, respectivement 4.5m et 6m pour les voies en impasse
- Lors de la réalisation d'un groupe d'habitations ou d'un lotissement, le raccordement de la voirie en espace non privatif, aux opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.
- Les voies en impasse seront équipées de placettes de retournement.

La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

## **Article U.4 Desserte par les réseaux**

### **I. EAU POTABLE**

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

### **II. ASSAINISSEMENT**

- a) **Eaux usées** : En application du zonage d'assainissement, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle ; dans les zones d'assainissement non collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.
- b) **Eaux pluviales** : L'infiltration sur place sera privilégiée ; Pour cela, le constructeur réalisera les aménagements appropriés et proportionnés dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau collecteur, s'il existe est limité à sa capacité.

Pour les sites, installations et occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales dans le réseau ou le milieu.

### **III. ELECTRICITE – TELEPHONE**

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

#### **Article U.5 Superficie minimale des terrains**

Non règlementé

#### **Article U.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions respectent les marges de recul portées sur les documents graphiques. En l'absence d'indications, elles sont implantées à une distance au moins égale à 3 m de l'alignement des voies (rues, chemin piétonnier, piste cyclable, etc...).

##### Le long de la RD37 :

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 10 m. Néanmoins les annexes des constructions ne bénéficiant pas d'une porte ouvrant face à la voie pourront être implantée à une distance moindre, celle-ci ne sera jamais inférieure à 8 m de l'alignement.

Néanmoins :

- La poursuite d'un front bâti existant implanté à l'alignement ou en retrait de celui-ci est autorisée, si la nouvelle implantation ne porte pas atteinte à la sécurité des échanges,
- L'extension limitée des constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.

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

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

##### En Ue :

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété ; Cette distance sera au moins égale à 4 m.

Cependant, la construction de bâtiments le long des limites séparatives latérales de propriétés créées au sein d'une opération d'aménagement est autorisée pour permettre la réalisation de maisons jumelées (mais non de maisons en bande).

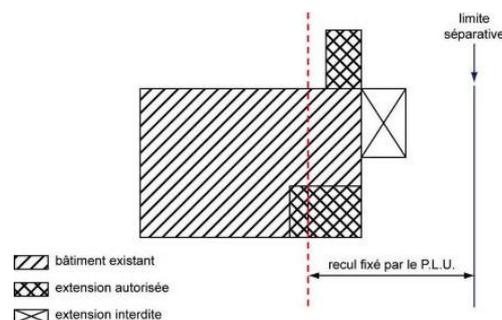
### Sur le reste de la zone :

Les constructions sont implantées :

- Soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m,
- Soit en limite séparative de propriétés si la hauteur de la construction, dans une bande 4 mètres comptée par rapport à la limite, n'excède pas 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et/ou 5 mètres au faîtage.

### Est de plus autorisé sur l'ensemble de la zone :

- L'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.



- L'adossement à une construction de plus grande hauteur existante et implantée en limite séparative de propriété dans la limite de cette hauteur.
- L'implantation d'abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans la bande de 4m de largeur comptée à partir de la limite séparative de propriété.

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

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

## **Article U.9 Emprise au sol des constructions**

Sur une unité foncière exclusivement occupée par de l'habitat : l'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans les autres cas, cette emprise au sol maximale est portée à 35%.

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

## **Article U.10 Hauteurs des constructions**

### En Ue :

Les constructions auront une hauteur maximale de 10m, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, portiques, etc...

### Sur le reste de la zone :

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux y compris les combles (aménageables ou non), non compris les sous-sols enterrés ou semi-enterrés existants.

Le dépassement de ces hauteurs est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

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

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

### **I. HARMONIE GENERALE**

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

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers...) qui voisinent un pavillon présenteront des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc...) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen,
- La construction d'annexes en matériaux de fortune.

### **II. MATERIAUX ET COULEURS**

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen. Les constructions présenteront des façades où les couleurs claires dominent. Les enduits seront choisis dans les nuances de la pierre de Caen (beige, sable, ocre jaune). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

### **III. TOITURES ET COUVERTURES**

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement communal.

En cas d'extension et de restauration, les matériaux employés doivent présenter un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.

Pour les constructions principales : les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée sont interdites. L'emploi du zinc pré-patiné est autorisé, de même que la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques dans le plan de la toiture.

#### **IV. CLÔTURES**

Les éléments du patrimoine bâti identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Les murs en pierre existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement). Ils pourront également être prolongés dans la même facture.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit. De même sont interdites les peintures de couleurs vives.

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles qui ne sont pas destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales et/ou de lisses normandes, doublées ou non de grillage.

En bordure de la RD37 : Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies d'essences locale et/ou de lisses normandes, doublées ou non de grillage.

Sur le reste de la zone :

Sur rue : les clôtures auront une hauteur totale inférieure à 1.5 m. Lorsqu'elles sont constituées d'un muret, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0.8m.

*Elles seront préférentiellement composées de lisses et/ou de haies basses taillées doublées ou non d'un grillage sur potelets.*

En limite séparative de propriétés : elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

#### **V. PROTECTION DES PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés (existants ou à créer) repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables repérées sur le règlement graphique en application de l'article L.123-1-7 (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc...) seront maintenues. Celles existantes en bordure de voie pourront être reconstituées en recul lors de son élargissement, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

#### **Article U.12 Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. En particulier, les commerces et les services devront disposer des places de stationnement nécessaires à l'accueil de leur clientèle.

Les aires de stationnement nécessaires seront aménagées de façon à limiter toutes manœuvres sur les voies ouvertes à la circulation automobile.

Il est en particulier exigé pour l'habitat, deux places de stationnement par logement. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail.

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

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies basses taillées.

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

Les lotissements ou groupes d'habitation d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup> (lors de la réalisation d'opérations en plusieurs tranches, c'est la superficie totale qui sera prise en compte) comprendront une surface plantée au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges ; ils seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Ils auront une superficie supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>. Ils ne comprendront ni aire de stationnement ni bassin de rétention des eaux pluviales.

Les parcelles recevant de l'habitat individuel (groupé, jumelé ou non) comprendront un espace vert planté au moins égale à 30% de la superficie totale de la parcelle ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale est ramenée à 15% de la superficie totale de la parcelle.

#### **Rappel :**

- Les haies (ou toute plantation d'une hauteur nominale à l'âge adulte inférieure à 2m) sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0.5m
- Les arbres (ou toute plantation d'une hauteur nominale à l'âge adulte supérieure à 2m) sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.
- La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

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

Non règlementé

### III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



#### Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation à l'extension du village de TOUFFREVILLE.

Elle comprend :

- un secteur 1AUa correspondant au Hameau de la Grande Bruyère.

Elle pourra recevoir de l'habitat et les activités, services et équipements qui lui sont normalement liés.

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

1°- Du fait du risque d'affleurement des nappes phréatiques la réalisation de construction sur sous-sol est interdite, sauf en 1AUa.

2°- Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Le camping et le caravaning et le stationnement des caravanes,

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

Dans le périmètre de protection éloignée du forage de SANNERVILLE, inscrit sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP AS1), les occupations et utilisations du sol devront être conformes à la déclaration d'utilité publique du 10 août 1994.

#### **CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

Cette zone est ouverte à l'urbanisation :

- pour des opérations d'aménagement qui respectent les principes édictés par le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui le complètent ; elles ne devront pas être de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone. Elles porteront sur une superficie au moins égale à 1Ha (sauf en ce qui concerne l'opération qui termine l'aménagement de la zone).
- pour permettre l'implantation d'équipements ou services à vocation collective dès lors qu'ils réalisent les aménagements prévus par le règlement graphique et, s'il ya lieu, les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**De plus en 1AUa** : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation du réseau d'assainissement collectif (raccordement à la station communale ou dispositif semi- collectif)

### **Article 1AU.3 Accès et voirie**

#### I - ACCES :

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

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

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

En 1AUa : Aucun accès privatif ne sera autorisé sur la RD37

#### II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles respecteront les principes d'aménagement précisés dans le PADD ou fixés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La création ou l'aménagement de voies ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions suivantes :

- Elles auront une largeur minimale de chaussée de 5m et une largeur minimale de plate-forme de 8m ; ces largeurs pourront être réduite à, respectivement 4,5m et 6m pour les voies en impasse desservant moins de 10 logements ou moins de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- En 1AUa : Elles sont portées à 6m et 12m pour la voie principale de desserte de la zone, afin que soit aménagé en plus de la chaussée, des trottoirs ou cheminements piédestres, et des accotements plantés d'arbres d'alignement.
- Lors de la réalisation d'un groupe d'habitations ou d'un lotissement, le raccordement de la voirie en espace non-privatif, aux opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.
- Les voies en impasse seront aménagées de placettes permettant le retournement des véhicules.

La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

### **Article 1AU.4 Desserte par les réseaux**

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

#### II - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Eaux pluviales : L'infiltration sur place sera privilégiée ; Pour cela, le constructeur réalisera les aménagements appropriés et proportionnés dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau collecteur, s'il existe est limité à sa capacité.

Pour les sites, installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboueur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales dans le réseau ou le milieu.

La réalisation de bassin de traitement ou de rétention est soumise aux dispositions minimales suivantes :

- un accès pour les véhicules d'entretien sera réalisé depuis la voie publique,
- ils seront clôturés de façon à assurer la sécurité.

### III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

#### **Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains**

Néant.

#### **Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies existantes avant aménagement au moins égale à 5m ; Cette distance est réduite à 3m le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

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

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

Les constructions nouvelles sont implantées :

- soit en limite séparative de propriétés si celle-ci n'est pas une limite de zone,
- soit à une distance de celle-ci au moins égale à 4m.

Est de plus autorisée :

- L'implantation d'abris de jardin de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans la bande de 4m de largeur comptée à partir de la limite séparative de propriété.

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

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

#### **Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions**

Néant.

## Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux y compris les combles (aménageables ou non). Leur hauteur au faîtage ou à l'acrotère restera inférieure à 10 mètres.

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

## Article 1AU.11 Aspect extérieur

### I – HARMONIE GENERALE

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

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers...) qui voisinent un pavillon présenteront des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen,
- La construction d'annexes en matériaux de fortune.

### II – MATERIAUX ET COULEURS

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc...) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen. Les constructions présenteront des façades où les couleurs claires dominent. Les enduits seront choisis dans les nuances de la pierre de Caen (beige, sable, ocre jaune). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

### III – TOITURES ET COUVERTURES

Les couvertures des constructions seront de couleur tuile naturelle ou vieillie, ou de couleur ardoise ; celle-ci sera choisie en harmonie avec les toitures des constructions environnantes.

L'emploi du zinc pré-patiné est autorisé, de même que la pose de panneaux solaires, photovoltaïques, ou la réalisation de toitures végétalisées.

### IV - CLÔTURES :

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

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit. De même sont interdites les peintures de couleurs vives.

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles qui ne sont pas destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales et/ou de lisses normandes, doublées ou non de grillage. Sur le reste de la zone :

Sur rue : les clôtures auront une hauteur totale inférieure à 1,50m.

Lorsqu'elles sont constituées d'un muret, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0,80m.

*Elles seront préférentiellement composées de lisses et/ou de haies basses taillées doublées ou non d'un grillage sur potelets.*

En limite séparative de propriétés : Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Lors de la réalisation d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, les types de clôtures seront précisément définis (forme, hauteur, matériau couleur) et ils seront unifiés sur l'ensemble de l'opération.

#### V- PROTECTION DES PLANTATIONS :

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

Les plantations remarquables repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1.7° (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc....) seront maintenues. Elles pourront ponctuellement être percés d'accès. Celles existantes en bordure de voie pourront être reconstitués en recul lors de son élargissement, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

### **Article 1AU.12 Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. En particulier, les commerces et les services devront disposer des places de stationnement nécessaires à l'accueil de la clientèle.

Les aires de stationnement nécessaires seront aménagées de façon à limiter toutes manœuvres sur les voies ouvertes à la circulation automobile.

Il est en particulier exigé :

Constructions à usage d'habitations collectives : 2 places de stationnement par logement, sauf pour les logements d'une taille inférieure à 60m<sup>2</sup> de surface de plancher où seule une place est requise.

Constructions à usage d'habitations individuelles : 2 places stationnement par logement. Elles resteront non-closes sur le devant de la parcelle.

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

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

Les plantations existantes (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

Obligation de planter :

Les abords des bassins de récupération ou de traitement des eaux pluviales devront être plantés pour assurer leur intégration dans le paysage.

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

Les lotissements ou groupes d'habitations d'une superficie supérieure à 5000m<sup>2</sup> (*Lors de la réalisation d'opérations en plusieurs tranches, c'est la superficie totale qui sera prise en compte*) comprendront une surface plantée au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges ; ils seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Ils comprendront au moins une superficie supérieure ou égale à 250m<sup>2</sup>. Ils ne comprendront ni aire de stationnement ni bassin de rétention des eaux pluviales.

Les parcelles recevant de l'habitat individuel (groupé, jumelé ou non) comprendront un espace vert planté au moins égal à 30 % de la superficie totale de la parcelle ;

Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale est ramenée à 15 % de la superficie totale de la parcelle.

**Rappel (pour information) :**

- *les haies (ou toute plantation d'une hauteur nominale à l'âge adulte inférieure à 2m) sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m*
- *les arbres (ou toute plantation d'une hauteur nominale à l'âge adulte supérieure à 2m) sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.*
- *la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

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

Non règlementé

# ZONE 1AUs

## **Caractère de la zone**

Cette zone naturelle non-équipée est réservée, compte tenu de sa situation, en bordure de la zone de loisirs Nt, à l'implantation des locaux nécessaires à l'accueil du public et à son gardiennage.

## **Article.1AUs.1 Occupations ou utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- la construction de logements à l'exception de ceux prévus par l'article 1AUs2,
- les occupations qui ne sont pas liées à la zone de loisirs et qui par nature sont incompatibles avec la vocation de la zone : nouvelles installations industrielles, artisanales ou agricoles, dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.

## **Article 1AUs.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

### **CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

Cette zone est ouverte à l'urbanisation pour la réalisation de constructions, équipements ou installations nécessaires à l'accueil du public et au gardiennage de la zone Nt. Elle pourra comprendre des équipements et installations pour les sports et les loisirs.

En application du PADD :

- L'urbanisation projetée ne devra pas être de nature à compromettre ou à renchérisser l'aménagement ultérieur du reste de la zone.
- Elle contribuera aux dépenses d'exécution des équipements publics spécifiques qui seraient rendus nécessaires.

Seuls les logements qui sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone sont seuls autorisés.

## **Article 1AUs.3 Accès et voirie**

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 5 m.

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

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

## II - VOIRIE :

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

### **Article 1AUs.4 Desserte par les réseaux**

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

## II - ASSAINISSEMENT :

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

Eaux pluviales : L'infiltration sur place sera privilégiée ; Pour cela, le constructeur réalisera les aménagements appropriés et proportionnés dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau collecteur, s'il existe est limité à sa capacité.

Pour les sites, installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré- traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales dans le réseau ou le milieu.

## III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

### **Article 1AUs.5 Superficie minimale des terrains**

Néant.

### **Article 1AUs.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et existantes à la date d'approbation du présent document au moins égale à 10m.

Cette distance est réduite à 5m le long des autres voies (non-ouvertes à la circulation automobile).

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

### **Article 1AUs.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 5m.

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

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairément.

### **Article 1AUs.9 Emprise au sol des constructions**

Néant.

### **Article 1AUs.10 Hauteur des constructions**

Les nouvelles constructions auront une hauteur inférieure à 10m.

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

### **Article 1AUs.11 Aspect extérieur**

#### I – HARMONIE GENERALE

Les constructions de la zone présenteront une unité architecturale à même de produire un ensemble harmonieux et d'assurer une bonne insertion dans le paysage.

Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.

#### II - CLÔTURES :

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit. De même sont interdites les peintures de couleurs vives et les clôtures pleines.

#### III - PROTECTION DES PLANTATIONS :

Les plantations remarquables repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1.7° (alignement d'arbres, haies, etc....) seront maintenues. Celles existantes en bordure de voie pourront être reconstitués en recul lors de son élargissement, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

### **Article 1AUs.12 Stationnement**

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

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

Les plantations existantes (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

#### Obligation de planter :

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 8 places de stationnement.

### **Article 1AUs.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Néant.

# ZONE 1AUt

## Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée est réservée, compte tenu de sa situation, en bordure d'une future zone de loisirs, à l'accueil d'hébergements légers de loisirs, ainsi qu'aux locaux, installations et équipements qui les complètent (Club-house, piscine, etc...).

### Article.1AUt.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

1. Du fait du risque d'affleurement des nappes phréatiques la réalisation de constructions sur sous-sol est interdite.
2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
  - la construction de logements à l'exception de ceux prévus par l'article 1AUt2,
  - les occupations qui par nature sont incompatibles avec la vocation de la zone : nouvelles installations industrielles, artisanales ou agricoles, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.

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

#### **CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

Cette zone est ouverte à l'urbanisation pour la réalisation d'hébergements légers de loisirs sous forme de PRL ou de terrains de camping et de caravanning, et des équipements qui les complètent.

En application du PADD :

- L'urbanisation projetée ne devra pas être de nature à compromettre ou à renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone.
- Elle portera sur une superficie au moins égale à 2Ha (sauf pour l'opération qui terminera l'aménagement de la zone),
- Elle intégrera la réalisation des équipements et des aménagements nécessaires à sa viabilisation : aménagement des voies et accès, assainissement des eaux usées, paysagement, etc...
- Elle contribuera aux dépenses d'exécution des équipements publics spécifiques qui seraient rendus nécessaires.

Seule la construction des logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone est autorisée.

### **Article 1AUt.3 Accès et voirie**

#### I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 5 m.

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

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

#### II - VOIRIE :

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

Les voies en impasse seront aménagées de placettes permettant le retournement des véhicules.

La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

### **Article 1AUt.4 Desserte par les réseaux**

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

#### II - ASSAINISSEMENT :

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

Eaux pluviales : L'infiltration sur place sera privilégiée ; Pour cela, le constructeur réalisera les aménagements appropriés et proportionnés dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau collecteur, s'il existe est limité à sa capacité.

Pour les sites, installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré- traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales dans le réseau ou le milieu.

#### III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

### **Article 1AUt.5 Superficie minimale des terrains**

Néant.

### **Article 1AUt.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions seront implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile et existantes à la date d'approbation du présent document au moins égale à 10m.

Cette distance est réduite à 5m le long des autres voies (non-ouvertes à la circulation automobile).

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

### **Article 1AUt.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 5m.

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

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

### **Article 1AUt.9 Emprise au sol des constructions**

Néant.

### **Article 1AUt.10 Hauteur des constructions**

Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux y compris les combles (aménageables ou non). Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 10m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, niaux installations à vocation de sports ou de loisirs (piscine, tennis couvert...).

### **Article 1AUt.11 Aspect extérieur**

#### **I – HARMONIE GENERALE**

Les constructions et bungalows de la zone présenteront une unité architecturale à même de produire un ensemble harmonieux et d'assurer une bonne insertion dans le paysage. Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.

#### **II – MATERIAUX ET COULEURS**

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc...) ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen. Les enduits seront choisis dans les nuances de la pierre de Caen (beige, sable, ocre jaune). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

#### **III – TOITURES ET COUVERTURES**

Les couvertures des constructions seront de couleur ardoise.

L'emploi du zinc pré-patiné est autorisé, de même que la pose de panneaux solaires.

#### IV - CLÔTURES :

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit. De même sont interdites les peintures de couleurs vives.

Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies hautes d'essences locales et/ou de lisses normandes, doublées ou non de grillage.

#### V- PROTECTION DES PLANTATIONS :

Les plantations remarquables repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1.7° (alignement d'arbres, haies, etc...) seront maintenues. Celles existantes en bordure de voie pourront être reconstitués en recul lors de son élargissement, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

### Article 1AUt.12 Stationnement

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

Il est en particulier exigé :

- Constructions à usage d'habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement.
- Hébergements légers de loisirs : une place par emplacement. Elle sera située sur le lot ou sur un parking commun.

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

Les plantations existantes (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

#### Obligation de planter :

Les abords des bassins de récupération ou de traitement des eaux pluviales devront être plantés pour assurer leur intégration dans le paysage.

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

Il sera planté un arbre par emplacement ; ils pourront être regroupé en bosquets ou en alignement.

40% de la superficie du terrain sera réservés aux espaces verts et aux autres espaces collectifs : parking, ouvrages de gestion des eaux pluviales ou des eaux usées, voiries...

#### **Rappel :**

- Les haies (ou toute plantation d'une hauteur nominale à l'âge adulte inférieure à 2m) sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m
- Les arbres (ou toute plantation d'une hauteur nominale à l'âge adulte supérieure à 2m) sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.
- La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction

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

Néant.

# ZONE 2AU

## Caractère de la zone

Cette zone à caractère naturel est réservée pour le développement futur de l'urbanisation sur la commune.

On distingue :

- un **secteur 2AUx** : réservé à une zone d'activités économiques.

Le reste de la zone à vocation à recevoir de l'habitat et les équipements, et services qui l'accompagnent.

## Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

### **CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

L'opération d'aménagement projetée respectera les orientations d'aménagement du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui le complètent, le cas échéant. Les différents secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation par une modification du PLU lorsque leur desserte par les voies et les réseaux sera assurée. Ainsi :

Le secteur 2AUx sera ouvert à l'urbanisation lorsque les conditions de circulation sur la RD226 le permettront et lorsque la desserte par le réseau d'eau potable sera possible.

Les secteurs 2AUt seront ouverts à l'urbanisation lorsque sa desserte pourra être assurée. Le projet d'aménagement du secteur intégrera toutes les mesures techniques nécessaires à la mise en sécurité des flans de l'ancienne carrière.

Le secteur 2AU de la Bruyère sera ouvert à l'urbanisation lorsque l'assainissement collectif des eaux usées sera possible.

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

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

## Article 2AU.3 à 2AU14

Néant.

## IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

# ZONE A

### Caractère de la zone

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

### Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole, ou aux occupations et utilisations du sol autorisées à l'article A2.
- Tout lotissement,
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées ou nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone.
- La réalisation de constructions sur sous-sol.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune et tout hébergement léger de loisirs,
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes,
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont seulement autorisées à proximité d'un siège agricole existant. Elles le sont dès lors qu'elles sont nécessaires à son activité et sous réserve que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par des nécessités fonctionnelles.
- L'implantation de serres est autorisée dès lors qu'elles n'ont pas de vocation commerciale.
- Les équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que les constructions qui leur sont liées sont autorisées dès lors que du fait de leur nature ou de leur destination, ils ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition
  - o Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m, ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
  - o Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m<sup>2</sup> et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m<sup>2</sup> et sans avoir une emprise au sol de plus de 50 m<sup>2</sup> par annexe.

- Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m<sup>2</sup> (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m<sup>2</sup>.

*Les annexes créées après la date d'approbation du présent PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.*

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
  - Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 6 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
  - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 130 m<sup>2</sup>.<sup>1</sup>
- Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m<sup>2</sup> (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m<sup>2</sup>.

### **Article A.3 Conditions de desserte et d'accès**

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

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

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

### **Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux**

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

Eaux pluviales : L'infiltration sur place sera privilégiée ; Pour cela, le constructeur réalisera les aménagements appropriés et proportionnés dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau collecteur, s'il existe est limité à sa capacité. Pour les sites, installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales dans le réseau ou le milieu.

---

<sup>1</sup> Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable au pétitionnaire peut être retenue.

### III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

#### **Article A.5 Superficie minimale des terrains**

Non règlementé

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

Les nouvelles constructions ou installations, à usage autre que l'habitation, sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 25m.

Cette distance minimale est portée à 75m de l'axe de la RD226.

Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres. Aussi, les annexes des constructions d'habitations existantes, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), seront entièrement implantées à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Pour les constructions à usage autre que l'habitation :

Toute construction peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle doit être implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 5m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives de l'unité foncière. Ce retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

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

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

Toute nouvelle annexe à une construction d'habitation existante, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), doit être édifiée à une distance maximale de 40 mètres par rapport à l'habitation existante.

## **Article A.9 Emprise au sol des constructions**

La réalisation d'annexes aux constructions d'habitations existantes ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m<sup>2</sup> et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m<sup>2</sup> et tout en limitant l'emprise au sol à 50 m<sup>2</sup> par annexe.

La réalisation d'extension aux constructions d'habitations existantes doit être limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation n'est pas réglementée.

## **Article A.10 Hauteur maximale des constructions**

Constructions à usage autre que l'habitation :

Il n'est pas fixé de hauteur pour ces constructions.

Constructions à usage d'habitation :

Les nouvelles constructions à usage d'habitation comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Leur hauteur au faitage restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes :

Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article A.2.

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

### **I – HARMONIE GENERALE**

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

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc...) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen,
- La construction d'annexes en matériaux de fortune.

## II – MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen. Les constructions à usage d'habitation présenteront des façades où les couleurs claires dominent.

Les enduits seront choisis dans les nuances de la pierre de Caen (beige, sable, ocre jaune).

Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les constructions à usage d'activité présenteront des façades où les couleurs de terre ou de ciel (gris, bleu ardoise, ...) dominent.

## III – TOITURES ET COUVERTURES

Elles seront de couleur ardoise. Est de plus autorisé, l'emploi de zinc pré-patiné, de bardage métallique non brillant de couleur gris foncé, de matériaux transparents ou translucides pour les serres, ou de panneaux solaires.

## IV - CLÔTURES :

Les éléments du patrimoine bâti identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Les murs en pierre existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement). Ils pourront également être prolongés dans la même facture.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit. De même sont interdites les peintures de couleurs vives.

Sur rue : les clôtures des constructions à usage d'habitation auront une hauteur totale inférieure à 1,50m. Lorsqu'elles sont constituées d'un muret, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0,80m. Elles seront préférentiellement composées de lisses normandes et/ou de haies basses taillées doublées ou non d'un grillage sur potelets.

En limite séparative de propriétés : les clôtures auront une hauteur totale inférieure à 2m. Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles qui ne sont pas destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales et /ou de lisses normandes, doublées ou non de grillage.

## V- PROTECTION DES PLANTATIONS :

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

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc...) seront maintenues.

En particulier :

- les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.
- Lors de modifications des pratiques culturales (ou du périmètre des unités foncières) les haies existantes en limite de parcelles pourront être arasées sous réserve qu'un linéaire équivalent soit reconstitué ; il le sera sous la forme d'une haie bocagère, plantées d'essences locales. *Le plan de plantation sera présenté lors de la demande de défrichement.*

### **Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

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

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

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

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

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

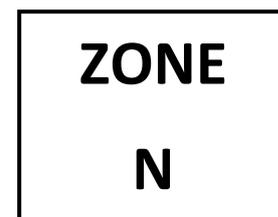
#### **Rappel :**

- *Les haies (ou toute plantation d'une hauteur nominale à l'âge adulte inférieure à 2m) sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m*
- *Les arbres (ou toute plantation d'une hauteur nominale à l'âge adulte supérieure à 2m) sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.*
- *La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

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

Néant.

## IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES



### Caractère de la zone

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

1. Où l'intérêt des milieux naturels et la qualité des sites ou des paysages qui les composent justifie qu'ils soient protégés du développement de l'urbanisation.
2. Où l'activité agricole (non dominante) autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone « A », mais où le cadre paysager et la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix communaux, dans une perspective de développement durable, justifient la limitation du développement de l'urbanisation.

On distingue :

- **Un secteur Na** : réservé aux équipements et installations de sports ou de loisirs,
- **Un secteur Nb** : réservé à la station d'épuration communale,
- **Un secteur Nc** : réservé à l'exploitation de carrières,
- **Un secteur Nd** : correspondant à un ancien site de carrière puis de décharge.
- **Un secteur Npv** : destiné à l'implantation de systèmes de production d'énergie photovoltaïque.
- **Un secteur Nt** : réservé à l'accueil d'installations pour les sports et les loisirs, dans un site d'ancienne carrière

### Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les lotissements de toute nature,
  - Les nouvelles constructions à usage d'habitation,
  - Les hébergements légers de loisirs,
  - Le stationnement des caravanes,
  - Tout dépôt de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
  - Les abris de fortune,
  - Les nouvelles carrières sauf en Nc,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessaires à l'exploitation et la remise en état des carrières ainsi qu'à l'installation des structures et des constructions nécessaires aux installations photovoltaïques au sol, aux équipements d'infrastructure ou aménagements paysagers.

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

Seules les occupations et utilisations du sol énumérées ci-après sont admises, elles le sont sous réserve :

- Qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 août 1994 qui définit les périmètres de protection du forage d'eau potable du château d'eau sur la commune de Sannerville.
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers,
- Que la capacité des réseaux et voies existants le permette,
- Que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement d'affectation,

**En Na** : sont seulement autorisés :

- Les équipements et installations à vocation de sports ou de loisirs, dont les espaces verts aménagés.

**En Nb** : sont seulement autorisés :

- Les équipements nécessaires au traitement des eaux usées, ainsi que les aménagements et les installations qui leur sont liés,

**En Nc** : sont seulement autorisés :

- L'exploitation de carrières et les aménagements paysagers nécessaires à la remise en état des lieux,

**En Nd** : sont seulement autorisés :

- Les aménagements paysagers et plantations nécessaires à la remise en état des lieux

**En Nt** : sont seulement autorisés :

- Les aménagements et installations nécessaires à la réalisation de parcs de loisirs, aires de jeux ou de sports, ainsi que les aires de stationnement et les constructions pour le stockage du matériel et à l'accueil du public, qui leur sont liées.

**En secteur Npv**, sont seulement autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à la sécurité des systèmes de production d'énergie photovoltaïque
- La reconstruction à l'identique des installations et constructions existantes en cas de sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'installation des structures et des constructions nécessaires aux installations photovoltaïques au sol.
- Les clôtures et les pistes de circulation.

**Sur le reste de la zone** : sont seulement autorisés :

- Les constructions agricoles (à l'exception des habitations) dont les box à chevaux,
- Les équipements publics ou d'intérêt général,
- La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions légalement établies,
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas interdits à l'article N1,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes, et légalement établies, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s'ils existent) ;
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition
  - o Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m, ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
  - o Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m<sup>2</sup> et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m<sup>2</sup> et sans avoir une emprise au sol de plus de 50 m<sup>2</sup> par annexe.
  - o Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m<sup>2</sup> (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m<sup>2</sup>.

*Les annexes créées après la date d'approbation du présent PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.*

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
  - o Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 6 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
  - o Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 130 m<sup>2</sup>.<sup>2</sup>
- Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m<sup>2</sup> (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m<sup>2</sup>.

### **Article N.3 Conditions de desserte et d'accès**

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

### **Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux**

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

b) Eaux pluviales : L'infiltration sur place sera privilégiée ; Pour cela, le constructeur réalisera les aménagements appropriés et proportionnés dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau collecteur, s'il existe est limité à sa capacité.

Pour les sites, installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré- traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

### **Article N.5 Superficie minimale des terrains**

Non règlementé

<sup>2</sup> Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable au pétitionnaire peut être retenue.

## Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

### Pour l'ensemble de la zone N (hors Npv)

#### Le long des RD37 et RD37b :

Les constructions à usage autre que l'habitation sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 25m.

Néanmoins, les annexes des constructions ne bénéficiant pas d'une porte ouvrant face à la voie pourront être implantée à une distance moindre, celle-ci ne sera jamais inférieure à 8m de l'alignement.

#### Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile :

Les nouvelles constructions ou installations, à usage autres que l'habitation, doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres. Aussi, les annexes des constructions d'habitations existantes, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), seront entièrement implantées à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

**En secteur Npv**, les constructions et installations respecteront un recul minimal de :

- 15 m depuis l'alignement de la RD226 ;
- 5 m depuis l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation générale. Les pistes de circulation internes au parc photovoltaïque ne sont pas concernées par cette disposition.

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

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

### Pour l'ensemble de la zone N (hors Npv)

#### Pour les constructions à usage autre que l'habitation :

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de sa hauteur totale sans pouvoir être inférieure à 4m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives de l'unité foncière. Ce retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

Est néanmoins autorisée :

- L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- L'implantation d'une annexe de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans la bande de 4m de largeur comptée à partir de la limite séparative de propriété.

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

**En secteur Npv**, sur les limites séparatives situées en périphérie du projet de parc photovoltaïque, la distance d'implantation des constructions et installations devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

Toute nouvelle annexe à une construction d'habitation existante, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), doit être édifiée à une distance maximale de 40 mètres par rapport à l'habitation existante.

**En secteur Npv** : Non réglementé

### **Article N.9 Emprise au sol des constructions**

#### **Pour l'ensemble de la zone N (hors Npv)**

La réalisation d'annexes aux constructions d'habitations existantes ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m<sup>2</sup> et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m<sup>2</sup> et tout en limitant l'emprise au sol à 50 m<sup>2</sup> par annexe.

La réalisation d'extension aux constructions d'habitations existantes doit être limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation n'est pas réglementée.

**En secteur Npv** : la surface de plancher est limitée à 300 m<sup>2</sup>.

### **Article N.10 Hauteur maximale des constructions**

#### **Pour l'ensemble de la zone N (hors Npv)**

Constructions à usage autre que l'habitation :

Il n'est pas fixé de hauteur pour ces constructions.

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes :

Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article N.2.

**En secteur Npv**, la hauteur maximale des constructions (hors ouvrage technique de faible emprise) est limitée à 5 m.

## Article N.11 Aspect extérieur

Les dispositions de cet article concernent l'ensemble de la zone N (hors zone Npv).

### I – HARMONIE GENERALE

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

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers...) qui voisinent un pavillon présenteront des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc...) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen,
- La construction d'annexes en matériaux de fortune.

### II – MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen. Les constructions présenteront des façades où les couleurs claires dominent. Les enduits seront choisis dans les nuances de la pierre de Caen (beige, sable, jaune clair). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

### III – TOITURES ET COUVERTURES

Les toitures des constructions seront principalement composées de deux pans de pente symétrique ; celle-ci sera comprise entre 40 et 60°.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront être autorisées :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- Dès lors qu'elles seront justifiées par une Architecture Contemporaine de qualité\* qui s'insère harmonieusement dans l'environnement bâti (toiture-terrasse, toiture courbe, etc...).

Sont de plus autorisées :

- Les toitures à faible pente pour la réalisation d'annexes (contiguës ou non) ou de vérandas d'une surface hors œuvre nette inférieure à 20m<sup>2</sup> ; dans le cas d'une extension, est prise en compte la S.H.O.N. qui s'ajoute à celle de la construction existante.
- Les toitures à un seul pan pour permettre la couverture des extensions ou appentis.

Les couvertures des constructions seront de couleur tuile naturelle ou vieillie, ou de couleur ardoise ; celle-ci sera choisie en harmonie avec les toitures des constructions environnantes.

L'emploi du zinc pré-patiné est autorisé, de même que la pose de panneaux solaires.

#### IV - CLÔTURES :

Les éléments du patrimoine bâti identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Les murs en pierre existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement). Ils pourront également être prolongés dans la même facture.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit. De même sont interdites les peintures de couleurs vives.

Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales et/ou de lisses normandes, doublées ou non de grillage.

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

#### En zone Npv :

Des dispositifs de passage de la petite faune seront intégrés aux clôtures du site.

Le long des routes départementales, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité...) pourra être refusée.

#### V- PROTECTION DES PLANTATIONS :

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

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc....) seront maintenues.

En particulier :

- Les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.
- Lors de modifications des pratiques culturales (ou du périmètre des unités foncières) les haies existantes en limite de parcelles pourront être arasées sous réserve qu'un linéaire équivalent soit reconstitué ; il le sera sous la forme d'une haie bocagère, plantées d'essences locales. Le plan de plantation sera présenté lors de la demande de défrichement.

### **Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

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

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

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

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

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

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

*Rappel :*

- *les haies (ou toute plantation d'une hauteur nominale à l'âge adulte inférieure à 2m) sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m*
- *les arbres (ou toute plantation d'une hauteur nominale à l'âge adulte supérieure à 2m) sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.*
- *la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

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

Néant.