

### III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE  
1AU**

#### Caractère de la zone

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

*Elle comprend un secteur 1AUe spécifiquement destiné à l'extension de la zone UE dont le règlement pour plus de clarté est porté à la suite de celui-ci.*

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

**Art. 1AU.1**

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

- les activités d'exploitation agricole ou forestière, et celles des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des commerces et services compatibles avec la proximité de logements.
- Les carrières,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Les terrains de camping, de caravaning et tout hébergement léger de loisir,

#### De plus,

- dans les zones "d'affleurement de nappe" repérées sur le règlement graphique : les constructions avec sous-sol (enterrés ou semi-enterrés) sont interdites.
- Dans les zones de recul le long des lignes électriques haute tension portées sur le règlement graphique : dans une bande de 20m comptée par rapport à une ligne haute tension toute construction à usage de logement ou de services est interdite, sous réserve des dispositions de l'article 1AU2.

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

**Art. 1AU.2**

##### 1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

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

- que l'urbanisation vise à la réalisation d'une opération d'aménagement (constructions + viabilisation) qui couvre une partie ou l'ensemble de la zone, ce qui exclut le détachement de lots en limite de secteurs ;
- que cette opération soit compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui complètent le P.A.D.D. et qu'elle ne soit pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone,
- que le projet intègre la prise en compte des risques liés au ruissellement des eaux et à l'affleurement de nappe phréatique ;

b) Cependant, elle sera aussi ouverte à l'urbanisation pour permettre l'implantation d'équipements ou services d'intérêt général dès lors que sont réalisés dans le même

temps les aménagements prévus par le règlement graphique et les Orientations Particulières d'Aménagement.

2- Hors les zones "d'affleurement de nappe"\* et les zones inondables :

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

\* : elles sont mentionnées sur la carte "Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux" publiée par la DREAL de Basse Normandie

3- Dans les zones de recul le long des lignes électriques haute tension portées sur le règlement graphique, seuls les bâtiments suivants pourront être autorisés :

- une annexe par logement, sous réserve que son emprise au sol soit inférieure à 12m<sup>2</sup> et que sa hauteur soit inférieure à 3m ; elle ne pourra être implantée à moins de 10m (comptés horizontalement) d'une ligne.
- les bâtiments nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif, n'accueillant pas de personnel permanent.

**Article 1AU.3 Accès et voirie**

**Art. 1AU.3**

**I - ACCES :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3m. Il ne desservira pas plus de deux maisons individuelles, au-delà, l'accès sera assimilé à une rue : les dispositions ci-après s'appliqueront (place de retournement dans les voies en impasse, ...)

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

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

**II - VOIRIE :**

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

Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les nouvelles rues en impasse seront aménagées dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire aisément demi-tour.

Toute opération d'aménagement permettant la création de logements (lotissements, groupes d'habitations,...) prévoira le raccordement de la voirie de l'opération (voie automobile, piste cyclable ou chemin piétonnier), en espace non-privatif, aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement.

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

**Art. 1AU.4**

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

## II - ASSAINISSEMENT :

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

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

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

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

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

- ils seront accessibles depuis la voie publique par les véhicules d'entretien,
- s'ils ne sont pas intégrés aux aménagements paysagers de la zone, ils seront clôturés de façon à assurer la sécurité.

## III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Les nouveaux réseaux seront enterrés.

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

**Art. 1AU.5**

Néant

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

**Art. 1AU.6**

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

Cependant, en bordure de rues créées au sein de groupes d'habitation ou de lotissements, ce retrait pourra être réduit lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera.

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

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

**Art. 1AU.7**

Les nouvelles constructions sont implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 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 ne sera pas inférieure à 2m.
- soit en limite séparative de propriétés s'il s'agit de constructions dont l'implantation sur les limites séparatives créées à l'intérieur de l'opération d'aménagement est prévue au plan de composition pour un lotissement ou au permis de construire pour un groupe d'habitations.

De plus, les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faitage inférieure à 3m, pourront être implantés en retrait des limites séparatives de propriétés.-Dans ce cas ils ne pourront pas faire l'objet d'extensions ultérieures.

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

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

**Art. 1AU.8**

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4m.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales (les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales).

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

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

**Art. 1AU.9**

Néant.

**Article 1AU.10 Hauteur des constructions**

**Art. 1AU.10**

Les constructions auront une hauteur totale inférieure à 12m et une hauteur à l'égout (ou à l'acrotère de l'étage droit) inférieure à 6,5m. Elle est comptée en tout point sous l'emprise de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux.

Cependant, en bordure de places, d'espaces verts communs ou d'une voie principale, elles pourront comprendre un niveau supplémentaire, soit : deux niveaux droits et deux niveaux sous combles ou trois niveaux droits et un niveau sous combles ou en attique, dans les limites fixées par les Orientations d'Aménagement.

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

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

**Art. 1AU.11**

**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,...) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

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

Sont interdits :

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

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol ou le vide sanitaire, n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,80m.

**MATERIAUX**

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 soit un enduit soit un parement.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région : bois, brique, pierre de Caen, petites tuiles plates vieilles, ardoises,...

Les toitures seront couvertes d'ardoises, de petites tuiles plates vieilles ou de tous matériaux de couleur et d'aspect similaire ; Ainsi, les nuances ocre clair sont interdites (type « champagne », etc.).

Sont de plus autorisés :

- Le zinc et le cuivre,
- Les panneaux solaires et vitrages,
- Les toitures végétalisées,
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris-foncé pour les constructions à usage économique, les logements collectifs ou les équipements collectifs,

## CLOTURES

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

Elles auront une hauteur maximale de 2m. En bordure de voies, les nouveaux murs auront une hauteur inférieure à 1,6m.

En limite avec une parcelle non-destinée à la construction (espace naturel ou agricole), elles seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

## PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

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

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc.) seront maintenues. Elles pourront être remplacées, si leur état sanitaire le nécessite.

En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie seront conservés ; elles seront reconstituées en recul si l'élargissement de la voie, la création d'un accès ou la sécurité des échanges justifie leur arasement.

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

**Art. 1AU.12**

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

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

Pour les automobiles, il est en particulier exigé :

- Constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement. Ces places de stationnement seront non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles.
- Constructions à usage d'habitations collectives : deux places de stationnement par logement, sauf pour les logements de moins de 3 pièces (studio/F1/F2) où le quota est réduit à une place par logement.

Ce quota de stationnement pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective.

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

**Art. 1AU.13**

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

Les lisières vertes inscrites en limite de secteurs seront aménagées en respectant les Orientations Particulières d'Aménagement

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

Obligation de planter :

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

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

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté d'une superficie au moins égale à 30% de leur superficie totale ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations (à l'exception des équipements publics, pour lesquels il n'est pas retenu de superficie minimale d'espace vert), cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à 20 % de leur superficie totale ;

Tout projet de construction, devra comporter des plantations : elles seront à minima d'un arbre de haute tige par tranche de 200m<sup>2</sup> de superficie de terrain non bâti.

Les lotissements ou groupe d'habitations 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 et aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Ils ne comprendront :

- ni aires de stationnement
- ni bassins de rétention des eaux pluviales, à l'exception des ouvrages qui par leur paysagement -noues plantées,...- font partie intégrante des espaces verts.
- ni voies (dont les voies vertes prescrites)

Pour être décompté, ils ne devront pas avoir une superficie inférieure à 100m<sup>2</sup> (d'un seul tenant) ou moins de 1,2m de largeur (pour permettre l'entretien mécanique).

**POUR INFORMATION:**

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

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

**Art. 1AU.14**

*Dispositions supprimées par la Loi ALUR*