

## Commune de SAINT-PIERRE CANIVET



## Plan Local d'Urbanisme

### ③ Règlement



PARC CITIS  
4,avenue Tsukuba  
14 200 HEROUVILLE SAINT  
CLAIR  
Tel 02 31 53 74 54  
Fax 02 31 53 77 59  
Email [contact@planis.fr](mailto:contact@planis.fr)

### Modification simplifiée de 2016

Règlement écrit modifié

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal en date du  
12/12/2016

## SOMMAIRE

---

<b>Dispositions générales .....</b>	<b>4</b>
Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme.....	5
Lexique des termes employés .....	5
<b>Dispositions applicables aux différentes zones .....</b>	<b>8</b>
ZONE U .....	9
ZONE A.....	16
ZONE N .....	23

## **DISPOSITIONS GENERALES**

---

## Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Saint Pierre Canivet.

## Lexique des termes employés

### Abri de jardin

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

### Affouillement et exhaussement de sol

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (exemple : bassin, étang)

### Alignement

Au sens du présent règlement, l'alignement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé
- la limite d'emprise d'une voie privée

### *Modalité de calcul des reculs :*

*Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.*

### Annexe

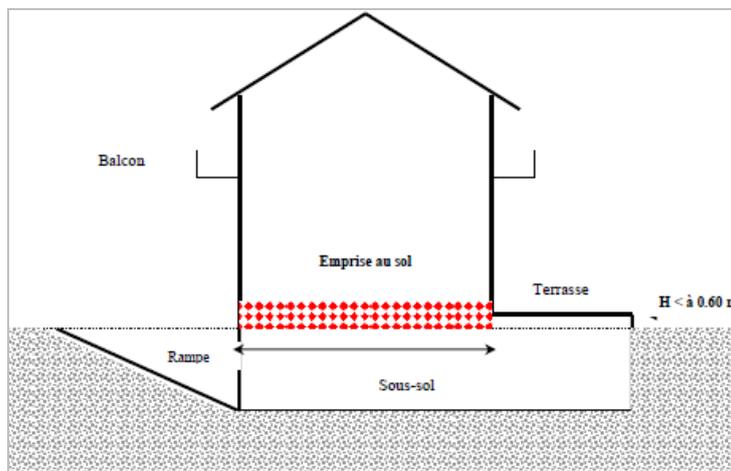
Bâtiment accolé ou séparé d'un bâtiment principal ayant une fonction de service (ex. garage)

### Constructions annexes

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers...

### Emprise au sol

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.



### Espace libre

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager et conçu en utilisant des essences locales.

### Espace vert

Espace à dominante végétale indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine.

### Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

### Faîtage

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit

### Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et de sa projection verticale sur le sol naturel, ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

### Installation classée : (soumise à déclaration et autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les exploitations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

### Limite séparative

Ligne commune, séparant deux propriétés privées

### Parcelle (syn.terrain)

Unité cadastrale formée par un terrain délimité

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toit terrasses dans l'application du présent règlement

Unité foncière

Est considéré comme unité foncière, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voies et emprises publiques

*Voies* : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux-roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**

---

## **ZONE U**

### **ARTICLE U 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Dans toute la zone :

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles,
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes,
- Les constructions sur sous-sols.

### **ARTICLE U 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées :

- Les extensions des constructions et installations existantes, dès lors qu'elles ne sont pas de nature à accroître les nuisances existantes de telle façon qu'elles deviendraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

### **ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

→ Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

### **ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent [...]. L'autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement (art. L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

#### Eaux pluviales

L'infiltration sur place sera privilégiée.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

Les lignes de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées.

### **ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

### **ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En secteur Ua et Ub : les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale de 5 mètres des voies.

Toutefois, une implantation différente est admise dès lors qu'un élément architectural tel qu'une clôture pleine ou comprenant un mur bahut d'une hauteur maximale de 2,20 mètres assure une continuité visuelle d'un front bâti à l'alignement.

En secteur Uc : toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres des voies.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

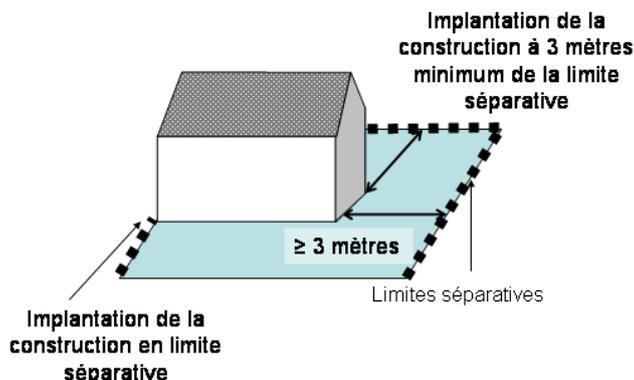
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

### **ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En secteurs Ua et Ub : Les constructions sont implantées :

- soit sur une des deux limites séparatives latérales,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives latérales

En secteurs Uc, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives latérales.



Dans l'ensemble de la zone U, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attentent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies. De plus, lors d'une extension ou d'une construction d'annexe, le pétitionnaire ne devra pas créer de servitudes de vue sur la parcelle voisine (ni baie, ni terrasse, etc., uniquement des prises de jour).

Enfin, les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, pourront être implantés en fond de jardin, à une distance des limites de propriété inférieure à 2 mètres.

#### **ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même parcelle doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (compté au faîtage) du bâtiment existant.

#### **ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans l'ensemble de la zone U, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.

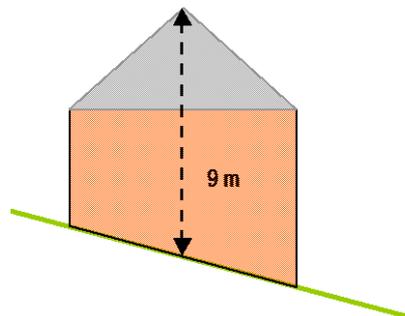
#### **ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de constructions ne peut pas excéder :

- R+1+C en secteur Ua et Ub, ou 12 mètres
- R+C en secteur Uc ou 9 mètres

La hauteur des extensions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.



Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

## **ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **PRINCIPE :**

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (*article R.111.21 du code de l'urbanisme*)

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

### **VOLUMETRIE :**

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

### **MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :**

#### **a) toiture et matériaux de couverture**

En secteur Ua, Ub et Uc :

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 45° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis ou en annexes.

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

Sont de plus autorisés,

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.
- les panneaux solaires (en matière non réfléchissante) et les vitrages non saillants (type vélux). Le châssis de toit devra être encastré dans le plan de la couverture.
- les toitures en matériaux fumés ou transparents à l'exclusion du polycarbonate blanc opaque pour la réalisation de vérandas ou verrières

En secteur Ua et Ub, Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la région de la plaine de Caen : lucarne à bâtière (deux versants), lucarne à linteau arrondi.



Lucarne à linteau arrondi



Lucarne à bâtière

### **b) façades et pignons :**

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive et du blanc.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

En règle générale, la tonalité de la pierre de Caen (du beige clair au beige ocré) doit être maintenue pour les façades des constructions existantes qui présentent cet aspect et utilisé pour les façades de toute nouvelle construction.

Est interdit l'emploi des tôles métalliques brutes et non laquées et de tout matériau de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaire.

En secteur Ua, les extensions pourront être réalisées en bois naturel sous réserve d'une intégration harmonieuse avec les différents ensembles bâtis environnants

En secteur Ub et Uc, les constructions en bois sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

En outre, les abris de jardin visés à l'article U7, pourront présenter des revêtements de bois et des toitures à faible pente de couleur foncée, s'intégrant dans la végétation du jardin.

### **VERANDAS :**

Les vérandas doivent être pensées en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elles se greffent.

La pente de couverture de cette extension pourra être abaissée jusqu'à 10% ou constituer un toit terrasse accessible ou non.

### **CLOTURES :**

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne devront être composées que d'une haie bocagère, d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre) qu'une haie bocagère pourra doubler.

En secteur Ua :

La hauteur des clôtures minérales sur rue ne dépassera pas 2,20 mètre.

En secteur Ub et Uc

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- d'un muret dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre ; il pourra être surmonté de lisses ou doublé de haies,
- d'une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage rigide sur potelets.

Les clôtures en limites séparatives seront composées soit :

- d'un mur dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre ; il pourra être doublé d'une haie d'essence locale
- d'une haie d'essence locale\* doublée ou non d'un grillage rigide sur potelet

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;
- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;
- les imitations de matériaux tels que faux pans de bois.

\*Exemple de plantations :

arbres		arbustes	
<i>Arbres fruitiers</i>	Pommier, poirier, prunier, cerisier....	<i>Arbustes à baies ou fruits</i>	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodendron, amélanchier, framboisier, cassissier...
<i>Arbres à feuillage persistant</i>	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	<i>Arbustes pour haies</i>	Charmille, if, buis, houx, escallonias, saule peressée...
<i>Arbres ornementaux</i>	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, pleureur, elaeagnus...	<i>Arbustes à floraison hivernale</i>	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
<i>Arbres à fleurs</i>	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amelanchier	<i>Arbustes grimpants</i>	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
<i>Grands arbres</i>	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rodendron, frêne, érable...		

#### **EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les extensions des constructions principales devront présenter un caractère homogène et une unité d'aspect (matériaux d'aspect et de couleurs similaires)

Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

#### **REHABILITATION**

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et devront respecter les conditions suivantes :

- conserver et mettre en valeur la qualité architecturale spécifique des bâtiments, et notamment les ouvertures, les matériaux, l'aspect extérieur des façades et pignons,
- les espaces communs, tels que cours communes, déterminant le caractère de l'ensemble bâti devront être conservés en espaces communs libres de toute clôture.

*Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité<sup>1</sup> pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).*

<sup>1</sup> Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

*Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.*

#### **ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans l'ensemble de la zone, il est demandé deux places de stationnement par logement.

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

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

#### **ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

**Dans l'ensemble de la zone**, les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.

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

La superficie des espaces verts à maintenir sur chaque parcelle devra être de 25% minimum, à l'exclusion de toute aire de stationnement des véhicules.

#### POUR INFORMATION :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50 m ; les arbres le sont à une distance minimale de 2 mètres (*tenir compte de l'espèce de l'arbre et de sa morphologie à l'âge adulte*)

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**

Néant.

**ZONE A**

**ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A-2.

Dans les secteurs où le risque « cavités souterraines » est avéré (zones rouges du Plan des Indices des Cavités Souterraines et à ciel ouvert, version du 7 mai 2015, annexé au PLU), toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans l'ensemble de la zone A:**

Les constructions, équipements et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles<sup>2</sup>,
- aux services publics d'intérêt général ou collectif (ex : éoliennes) et ne compromettant pas l'activité agricole.

Les nouvelles constructions à usage d'habitations, sous réserve d'être destinées à des exploitants agricoles dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et d'être situées à moins de 150 mètres des principaux bâtiments d'exploitation.

L'extension des bâtiments d'habitation destinés à des exploitants agricoles<sup>3</sup> sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Une seule extension est autorisée à compter de l'approbation du présent règlement modifié.

Le changement de destination de bâtiments repérés au règlement graphique sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou paysagère du site. Les autorisations d'urbanisme nécessaires à ces changements de destination seront soumises à un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Les annexes aux bâtiments d'habitation destinés à des exploitants agricoles<sup>4</sup> sous réserve de :

- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- d'être implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal
- d'être implantées en dehors des zones de cavité souterraine avérée (zones rouge du Plan des Indices des Cavités Souterraines et à ciel ouvert, version du 7 mai 2015, annexé au PLU)
- de ne pas compter plus de 5 annexes par unité foncière,
- de ne pas avoir un usage d'habitation.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.

**ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

<sup>2</sup> Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

<sup>3</sup> L'habitation pouvant être située au sein de la zone A ou d'une autre zone du PLU.

<sup>4</sup> L'habitation pouvant être située au sein de la zone A ou d'une autre zone du PLU.

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.

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

#### **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### Alimentation en eau potable :

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

##### Assainissement eaux usées :

###### Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

###### Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

#### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées :

- le long de la RD 247 : à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 50 mètres
- le long des autres voies ouvertes à la circulation : à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 15 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à :

- à l'extension mesurée de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- aux annexes des bâtiments d'habitation qui pourront être implantées :
  - o soit à l'alignement du bâti existant,
  - o soit à une distance minimale d'un mètre de l'emprise publique.
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

## **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 4 mètres de ces limites.

Dans le cas d'une haie naturelle existante en limite séparative de propriété, les constructions et installations pourront être implantées au pied du talus.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Pour les annexes aux bâtiments d'habitations, elles devront être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 1 mètre de ces limites.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

## **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des extensions des habitations ne devra pas excéder :

- +40% pour les bâtiments de moins de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol initiale (à l'approbation du présent règlement modifié), dans la limite de 120m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale après travaux
- +20% pour les bâtiments de 100m<sup>2</sup> ou plus d'emprise au sol initiale (à l'approbation du présent règlement modifié), dans la limite de 120m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale après travaux

Les annexes aux habitations ne devront pas dépasser une emprise au sol de 60 m<sup>2</sup> chacune.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas :

- 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- 9° mètres au faitage.

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des extensions d'habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale

La hauteur au faitage des extensions d'habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des annexes aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale

La hauteur au faitage des annexes aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale, sans dépasser une hauteur totale de 6 mètres.

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

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### **PRINCIPE :**

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (*article R.111.21 du code de l'urbanisme*)

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

### **→ POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :**

#### **VOLUMETRIE :**

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

#### **MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :**

##### **a) les toitures et les matériaux de couverture :**

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 45° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis ou en annexes.

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

Sont de plus autorisés,

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.
- les panneaux solaires (en matière non réfléchissante) et les vitrages non saillants (type vélux). Le châssis de toit devra être encastré dans le plan de la couverture.
- les toitures en matériaux fumés ou transparents à l'exclusion du polycarbonate blanc opaque pour la réalisation de vérandas ou verrières

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la région de la plaine de Caen : lucarne à bâtière (deux versants), lucarne à linteau arrondi.



Lucarne à linteau arrondi



Lucarne à bâtière

**Façades et pignons :**

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive et du blanc.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

En règle générale, la tonalité de la pierre de Caen doit être maintenue pour les façades des constructions existantes qui présentent cet aspect et utilisé pour les façades de toute nouvelle construction.

Est interdit l'emploi des tôles métalliques brutes et non laquées et de tout matériau de couleur claire pour les constructions d'habitation et les extensions des constructions principales.

**VERANDAS :**

Le volume de cette construction doit être réalisé en fonction du volume de la construction principale sur laquelle elle se greffe

**CLOTURES :**

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne devront être composées que d'une haie bocagère d'essences locales\*, d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre) qu'une haie bocagère pourra doubler.

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;
- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;
- les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois.

**\*Exemple de plantations :**

	arbres		arbustes
<i>Arbres fruitiers</i>	Pommier, poirier, prunier, cerisier....	<i>Arbustes à baies ou fruits</i>	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, cléro dendron, amélanchier, framboisier, cassissier...
<i>Arbres à feuillage persistant</i>	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	<i>Arbustes pour haies</i>	Charmille, if, buis, houx, escallonias, saule peressée...
<i>Arbres ornementaux</i>	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, pleureur, elaeagnus...	<i>Arbustes à floraison hivernale</i>	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
<i>Arbres à fleurs</i>	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amelanchier	<i>Arbustes grimpants</i>	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
<i>Grands arbres</i>	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rodendron, frêne, érable...		

**EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les extensions des constructions principales devront présenter un caractère homogène et une unité d'aspect (matériaux d'aspect et de couleurs similaires)

Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

### **REHABILITATION**

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et devront respecter les conditions suivantes :

- conserver et mettre en valeur la qualité architecturale spécifique des bâtiments, et notamment les ouvertures, les matériaux, l'aspect extérieur des façades et pignons,
- les espaces communs, tels que cours communes, déterminant le caractère de l'ensemble bâti devront être conservés en espaces communs libres de toute clôture (le cas échéant).

### **PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements...) protégées au titre de l'article L.123-1-7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

*Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité <sup>5</sup> pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).*

*Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.*

### **→ POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE**

Les constructions présenteront une unité architecturale et de volume ainsi qu'une unité de matériaux et de teinte de façon à limiter leur impact dans le paysage.

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. L'emploi du bois est recommandé.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux tels que briques creuses ou aggloméré de ciment est interdit.

Les couvertures seront de couleur ardoise ou gris foncé.

### **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

### **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

---

<sup>5</sup> Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les aires de stockages extérieurs et les aires de stationnement de camions, véhicules utilitaires et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions. Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.

La création, l'extension ou l'installation de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des plantations d'essences régionales.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole sont obligatoirement des clôtures vertes ; elles sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale ; elles pourront être doublées d'un grillage ou de lisses normandes dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre.

#### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

## ZONE N

### **ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **En secteur Nc :**

Sont interdits tous dépôts, installations, ou activités autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la carrière.

#### **En secteur Np :**

Sont interdits tous types d'occupation et d'utilisation du sol de nature à modifier les abords immédiats des cavités et qui seraient préjudiciables aux espèces, excepté ceux qui seraient nécessaires au maintien et à l'étude de ce site.

**Dans les secteurs où le risque « cavités souterraines » est avéré** (zones rouges du Plan des Indices des Cavités Souterraines et à ciel ouvert, version du 7 mai 2015, annexé au PLU), toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **Dans le reste de la zone :**

- Les constructions sauf celles mentionnées à l'article N-2,
- Le stationnement des caravanes, les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement des caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées, les mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les carrières,
- Les parcs d'attraction,
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article N-2,
- L'implantation ou l'extension d'installations classées liées à l'activité agricole,
- Les constructions sur sous-sols.

### **ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans toute la zone N**, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées et pluviales,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- L'extension des bâtiments d'habitation<sup>6</sup> sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.  
Une seule extension est autorisée à compter de l'approbation du présent règlement modifié.
- Le changement de destination des bâtiments repérés au règlement graphique, sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou paysagère du site. Les autorisations d'urbanisme nécessaires à ces changements de destination seront soumises à un avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

---

<sup>6</sup> L'habitation pouvant être située au sein de la zone N ou d'une autre zone du PLU.

- Les annexes aux bâtiments d'habitation destinés à des exploitants agricoles<sup>7</sup> sous réserve de :
  - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - d'être implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal
  - d'être implantées en dehors des zones de cavité souterraine avérée (zones rouge du Plan des Indices des Cavités Souterraines et à ciel ouvert, version du 7 mai 2015, annexé au PLU)
  - de ne pas compter plus de 5 annexes par unité foncière,
  - de ne pas avoir un usage d'habitation.

### **ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

### **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans la zone N, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de :

- 25 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 10 mètres de l'alignement des autres voies.

---

<sup>7</sup>L'habitation pouvant être située au sein de la zone A ou d'une autre zone du PLU.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les annexes des bâtiments d'habitation qui pourront être implantées :
  - o soit à l'alignement du bâti existant,
  - o soit à une distance minimale d'un mètre de l'emprise publique.
- pour les extensions des habitations existantes dans le prolongement de celles-ci.

#### **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 5 mètres de ces limites.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Pour les annexes aux bâtiments d'habitations, elles devront être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 1 mètre de ces limites.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

#### **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des extensions des habitations ne devra pas excéder :

- +40% pour les bâtiments de moins de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol initiale (à l'approbation du présent règlement modifié), dans la limite de 120m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale après travaux
- +20% pour les bâtiments de 100m<sup>2</sup> ou plus d'emprise au sol initiale (à l'approbation du présent règlement modifié), dans la limite de 120m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale après travaux

Les annexes aux habitations ne devront pas dépasser une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> chacune.

#### **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas :

- 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- 9° mètres au faitage.

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des extensions d'habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale

La hauteur au faitage des extensions d'habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des annexes aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale

La hauteur au faitage des annexes aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale, sans dépasser une hauteur totale de 6 mètres.

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

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **PRINCIPE :**

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (*article R.111.21 du code de l'urbanisme*)

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

### **VOLUMETRIE :**

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

### **MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :**

#### **a) toiture et matériaux de couverture :**

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 45° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis ou en annexes.

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

Sont de plus autorisés,

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.
- les panneaux solaires (en matière non réfléchissante) et les vitrages non saillants (type vélux). Le châssis de toit devra être encastré dans le plan de la couverture
- les toitures en matériaux fumés ou transparents à l'exclusion du polycarbonate blanc opaque pour la réalisation de vérandas ou verrières

Les extensions des constructions principales devront présenter un caractère homogène et une unité d'aspect (matériaux d'aspect et de couleurs similaires)

Est interdit l'emploi des tôles métalliques brutes et non laquées et de tout matériau de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaire.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la région de la plaine de Caen : lucarne à bâtière (deux versants), lucarne à linteau arrondi.



Lucarne à linteau arrondi



Lucarne à bâtière

### **b) Façades et pignons :**

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive et du blanc.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

En règle générale, la tonalité de la pierre de Caen (du beige clair au beige ocré) doit être maintenue pour les façades des constructions existantes qui présentent cet aspect et utilisé pour les façades de toute nouvelle construction.



### **VERANDAS :**

Les vérandas doivent être pensées en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elles se greffent.

La pente de couverture de cette extension pourra être abaissée jusqu'à 10% ou constituer un toit terrasse accessible ou non.

### **CLOTURES :**

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne devront être composées que d'une haie bocagère, d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre) qu'une haie bocagère pourra doubler.

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- d'un muret dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre ; il pourra être surmonté de lisses ou doublé de haies,
- d'une haie bocagère d'essences locales doublée ou non d'un grillage rigide sur potelets.

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;
- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;
- les imitations de matériaux tels que faux pans de bois.

\*Exemple de plantations :

arbres		arbustes	
<i>Arbres fruitiers</i>	Pommier, poirier, prunier, cerisier....	<i>Arbustes à baies ou fruits</i>	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodendron, amélanchier, framboisier, cassissier...
<i>Arbres à feuillage persistant</i>	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	<i>Arbustes pour haies</i>	Charmille, if, buis, houx, escallonias, saule peressée...
<i>Arbres ornementaux</i>	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, pleureur, elaeagnus...	<i>Arbustes à floraison hivernale</i>	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
<i>Arbres à fleurs</i>	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amelanchier	<i>Arbustes grimpants</i>	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
<i>Grands arbres</i>	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rodendron, frêne, érable...		

**EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES :**

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

**REHABILITATION :**

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et devront respecter les conditions suivantes :

- conserver et mettre en valeur la qualité architecturale spécifique des bâtiments, et notamment les ouvertures, les matériaux, l'aspect extérieur des façades et pignons,
- les espaces communs, tels que cours communes, déterminant le caractère de l'ensemble bâti devront être conservés en espaces communs libres de toute clôture.

**PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE :**

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements...) protégées au titre de l'article L.123-1-7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

*Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité<sup>8</sup> pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).*

*Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.*

<sup>8</sup> Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

**ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Il sera demandé deux places de stationnement par logement.

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

**ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés et entretenus, y compris les plantations qui les composent.

En cas d'élargissement d'une voie, ils seront reconstitués au nouvel alignement.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole sont obligatoirement des clôtures vertes ; elles sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale ; elles pourront être doublées d'un grillage ou de lisses normandes dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre.

**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

---

---