



# Plan Local d'Urbanisme de SAINT-MANVIEU-NORREY

## Modification n°2

### 3a. REGLEMENT ECRIT

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2015,  
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 2016.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 16 mai 2024,

Le Président,

NEAPOLIS

3 Allée du Green - 14 520 PORT EN BESSIN-HUPPAIN

Tel : 02. 31. 21. 78. 77. - Port : 06. 87. 30. 30. 31. - Courriel : neapolis@orange.fr

SARL au capital de 5 000€ - SIRET 497 657 916 00027 - APE 742C



# 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 à l'ensemble du territoire de SAINT MANVIEU NORREY (14).

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

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

*Les articles applicables lors de l'approbation du PLU sont reportés en annexes pour information*

## ARTICLE 3 : Glossaire

Les définitions qui suivent visent à éclairer la lecture du règlement.

Pour les termes qui disposent d'une définition dans un code (code de l'urbanisme, du tourisme, de l'environnement, etc.), la définition en application lors de l'élaboration du PLU est rappelée ci-après pour information. Pour les autres termes, la définition donnée ci-après précise l'acception retenue pour l'application du règlement.

**Abattage : (voir coupe) :** action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

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

**Affouillements et exhaussements de sol :** sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 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) :** construction disjointe dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importantes (mais non accolées à elles), qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par la destination principale. Soit par exemple :

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que cave, abri de jardin ; les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions ;
- dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise, etc. ;
- etc.

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

**Acrotère :** ouvrage qui masque une toiture ou une terrasse ; il surmonte le mur de façade et reçoit le relevé d'étanchéité d'une toiture terrasse.

**Attique :** dernier étage d'une construction construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse. Ce retrait entre le nu du mur des étages inférieurs et celui de l'étage en attique sera au moins égale à 1,5m, sur l'essentiel du pourtour de la construction.

- Baie** : ouverture dans une paroi par laquelle une personne peut voir à l'extérieur en position debout sur le plancher du local ;
- Caravane** : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111-37 du code de l'urbanisme)
- Clôture** : tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace ;
- Combles** : partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit ;
- Coupe** : action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres ;
- Défrichement** : toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ;
- Démolition** : toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-œuvre ;
- Égout du toit** : ligne basse du pan 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 et les espaces communs non destinés à être utilisés par un seul foyer ;
- Extension** : ajout à une construction existante ;
- Extension limitée** : inférieure à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ;
- Existant(e)** : qui a été autorisé antérieurement à la date d'approbation du présent PLU ;
- Faîtage** : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture ;
- Hauteur des constructions (mode de calcul):**  
Les ouvrages techniques : cheminées, antennes et autres superstructures de faible emprise, sont exclues du calcul de la hauteur.  
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus haut du terrain naturel avant travaux, sous l'emprise de la construction (sauf mention contraire). Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux parcelles voisines.  
Par exception, dans les terrains creusés par d'anciennes carrières, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau du fil d'eau de la chaussée qui dessert l'unité foncière.  
La hauteur droite est mesurée au nu de la façade, du sol au point de rencontre (matérialisé ou non) avec le nu de la toiture ou en cas de toiture terrasse, avec le haut de l'acrotère.
- Héberge** : ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale.
- Hôtel** (Article R311-5 du code du tourisme) : l'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes. On désignera par "résidence hôtelière" les hôtels qui louent des appartements ;
- Immeuble d'habitation collectif** : bâtiment dans lequel est superposé même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

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

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

**Lotissement** : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

**Nouvelle ou nouveau** : qui est postérieur à la date d'approbation du présent PLU ;

**Résidence service :**

La résidence service est un ensemble immobilier composé de logements et de locaux pour des services communs (Accueil, blanchisserie, locaux de restauration, de récréation, etc.).

L'acquisition des logements peut y faire l'objet d'un statut fiscal dérogatoire.

On distingue : les résidences étudiantes, séniors, de tourisme, etc.

**Surface de plancher** : En application de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, " *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

1° *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*

2° *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*

3° *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*

4° *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*

5° *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*

6° *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*

7° *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*

8° *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.*

**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 ;

**Stationnement (place de) :**

La taille d'une place de stationnement pour véhicule léger sera a minima de 2,50m x 5,00m rectangulaire.

**Terrain ou unité foncière** : bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire ;

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

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**ZONE  
UE**

### **CARACTERE DE LA ZONE – Rappel du rapport de présentation**

*La zone UE est destinée à l'accueil d'activités économiques et d'équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la vocation est compatible avec les premières. Elle se divise en trois secteurs :*

- *le secteur UEa correspond à la partie du site de l'aéroport de Caen-Carpiquet, qui accueille des entrepôts en lien avec les activités aéroportuaires ;*
- *les secteurs UEb et UEc correspondent à la partie communale du parc d'activités Communautaire de Cardonville, qui se déploie de la RN13 à la voie ferrée. L'occupation des secteurs UEb est encadrée du fait de la proximité d'habitat.*

*Les prescriptions qui suivent s'appliquent dans la limite des dispositions propres à d'autres réglementations : servitudes d'utilité publique, (dont le Plan de d'Exposition au Bruit dont les références sont consultables dans les annexes documentaires), installations classées pour la protection de l'environnement, réglementation incendie, etc.*

*Le chapitre I- Dispositions Générales précise les conditions d'application des règles qui suivent. Elles sont complétées par celles présentes sur le règlement graphique et par les Orientations d'aménagement explicitées dans la Pièce 2b.*

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

**Art. UE.1**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

En UEa : seuls les entrepôts en lien avec l'activité aéroportuaire sont autorisés ;

En UEb : les constructions ou installations recevant des activités qui produisent des nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.) ou présentent des risques, incompatibles avec les logements voisins sont interdites ;

Sur l'ensemble de la zone :

- les logements ;
- les carrières ainsi que les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux aménagements paysagers d'intérêt collectif prévus pour l'aménagement de la zone ;
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs ;
- les stockages ou dépôt de matériels visibles depuis les voies ;
- dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL) : les constructions sur sous- sol ;

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

**Art. UE.2**

Dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les zones de recul le long des lignes électriques haute tension portées sur le règlement graphique : seuls seront autorisées, des annexes aux constructions existantes ou des changements de destination, qui ne sont pas destinées à recevoir une occupation qui conduirait à exposer des personnes à un champ magnétique supérieur à 0,4 micro-tesla.

**Article UE.3 Accès et voirie**

**Art. UE.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 fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 5m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la propriété. 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 correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

**Article UE.4 Desserte par les réseaux**

**Art. UE.4**

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ; elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

c) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales. L'évacuation des trop-pleins sera réalisée dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Sinon, lorsque un réseau existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau, après que des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :  
Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.  
Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique).

**Article UE.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. UE.5**

Néant.

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

**Art. UE.6**

Bord d'emprise des voies ferrées : le recul des constructions sera au moins égale à 10m.

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

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques à l'alignement ou avec un retrait de façon à limiter leur impact dans l'espace urbain.

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

**Art. UE.7**

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

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

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques en limite ou avec un retrait au moins égal à 2m.

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

**Art. UE.8**

Néant.

**Article UE.9 Emprise au sol des constructions**

**Art. UE.9**

Néant.

**Article UE.10 Hauteur maximale des constructions**

**Art. UE.10**

*Pour le mode de calcul des hauteurs :  
voir le glossaire des Dispositions Générales*

En application des orientations du SCOT, les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, devront prévoir leur construction sur au moins deux niveaux.

En UEb : Les constructions auront une hauteur totale inférieure à 11m.

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

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

**Art. UE.11**

### **I- ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

---

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, par son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux à vocation environnementale (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.).

Ainsi, tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière. Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. Pour les nouvelles constructions, des acrotères masqueront les nouvelles toitures à deux pans symétriques de faible pente.

Les tonalités dominantes seront choisies dans une gamme de couleurs neutres compatibles avec l'harmonie générale de la zone. Les teintes vives sont limitées aux enseignes.

Les façades, les soubassements, murs de soutènement ou murs de clôture qui n'auraient pas été réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tel que le bardage métallique) doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. Leurs teintes respecteront l'harmonie générale du secteur.

Les toitures seront de couleur ardoise ou grise (à l'exclusion des nuances claires). Les toitures végétalisées et la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques sont de plus autorisées.

### **CLOTURES**

---

Clôture sur voies :

- Elles auront une hauteur maximale de 2m.
- Elles seront composées d'un grillage rigide sur potelets de couleur foncé (vert, noir ou gris), en cohérence avec les clôtures environnantes.
- Elles seront exemptées de toute publicité ou raison sociale.

Clôture sur limites séparatives :

- Elles auront une hauteur maximale de 2m.

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

**Art. UE.12**

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

Chaque entreprise ou équipement prévoira le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (pour son personnel, ses clients et ses fournisseurs) y compris le stationnement des cycles. Les aires à réserver aux clients et personnel pourront être collectives ou communes à plusieurs pétitionnaires, pour réduire leur taille.

Il est en particulier requis :

- pour les cycles : une aire de stationnement aménagée et proportionnée aux besoins du personnel et de la clientèle de l'entreprise.



- pour les véhicules automobiles légers : la taille du parc de stationnement sera adapté de la nature de l'occupation.

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

**Art. UE.13**

Les espaces libres et en particulier les marges de recul le long des voies seront plantés.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.

Les aires de stationnements des véhicules légers (pour le personnel ou la clientèle) seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

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

**Art. UE.14**

Néant.

**Article UE.15      Obligations en matière de performances énergétiques et  
environnementales**

**Art. UE.15**

Les haies seront constituées d'essences locales. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont interdites afin de limiter l'acidification des sols ou/et les déchets verts.

L'imperméabilisation des parcelles qui reçoivent des constructions ou des installations sera limitée autant que possible ; leurs espaces libres seront plantés.

# ZONE UG

## **CARACTERE DE LA ZONE – Rappel du rapport de présentation**

La zone UG regroupe les quartiers urbains de la commune où la mixité fonctionnelle sera la règle. Elle se divise en trois secteurs.

Les secteurs UGb et UGc comprennent essentiellement des logements ; ils pourront recevoir des activités, services ou équipements dès lors qu'ils sont compatibles avec cette vocation résidentielle dominante.

Les secteurs UGs comprennent des équipements publics ou des services à la population.

*Rappel : Les prescriptions qui suivent s'appliquent dans la limite des dispositions propres à d'autres réglementations : servitudes d'utilité publique, (dont le Plan de d'Exposition au Bruit dont les références sont consultables dans les annexes documentaires), installations classées pour la protection de l'environnement, réglementation incendie, etc.*

*Le chapitre I- Dispositions Générales précise les conditions d'application des règles qui suivent. Elles sont complétées par celles présentes sur le règlement graphique et par les Orientations d'aménagement explicitées dans la Pièce 2b.*

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

**Art. UG.1**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les nouvelles constructions destinées à des activités d'entreposage ou d'industrie ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux destinés aux ouvrages nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;
- le stationnement des caravanes, les terrains de camping, de caravaning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs ;
- dans les espaces boisés classés : tout défrichement ;

De plus :

- dans les zones de remontée de nappe à faible profondeur, telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL : les constructions sur sous-sol ;
- dans les zones inondables : les constructions qui ne sont pas autorisées en UG2 ; les clôtures qui entraveraient l'écoulement des crues ;

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

**Art. UG.2**

- 1- Parcelles comprises dans un secteur faisant l'objet d'Orientations d'aménagement portés sur le règlement graphique : leur urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble dont les dispositions seront compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce 2b).

Dans le secteur présent sur Norrey : en l'absence d'opération d'aménagement d'ensemble, seules les constructions nécessaires à l'activité du site agricole voisin (hors logements) sont autorisées. Elles le sont dans le cadre prévu ci-après.

2- Activités artisanales, activités agricoles ou constructions accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont compatibles avec l'activité urbaine et le voisinage de logements sont autorisées.

3- Secteurs de plantations à créer et à conserver portés sur le règlement graphique : ils sont destinés à l'accueil de jardins, parcs ou boisements. Ils pourront cependant recevoir, si ceux-ci ne conduisent qu'à une réduction mineure des espaces à planter :

- des chemins et accès ;
- une annexe (type abris de jardin) par unité foncière ; elle aura moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et moins de 3m de hauteur ;
- des aires de jeux ;

#### **DE PLUS :**

Dans les zones de recul le long des lignes électriques haute tension portées sur le règlement graphique : seuls seront autorisés, des annexes aux constructions existantes ou des changements de destination, qui ne sont pas destinés à recevoir une occupation qui conduirait à exposer des personnes à un champ magnétique supérieur à 0,4 micro- tesla.

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

Zones inondables reportées pour information sur le règlement graphique (suivant l'atlas de la DREAL) : sur les unités foncières concernées par le risque, le changement de destination, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes sont seulement autorisés et sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité au risque d'inondation ;

Dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les sols argileux : Du fait des risques liés au retrait-gonflement des argiles, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les techniques de constructions (fondations / structures) à la nature des sols.

#### **Article UG.3      Accès et voirie**

**Art. UG.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 fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3m.

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

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

- sur le village de Norrey : aucune création d'accès ne sera autorisée sur la RD83 ;
- sur les villages de Saint-Manvieu et de Marcelet : aucune création d'accès ne sera autorisée sur la RD9 ;

## 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 la destination des constructions.

Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères et sur les voies principales, aux véhicules de transport en commun.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6m. Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable) en espace non-privatif, à la voirie des quartiers riverains ou à celle des opérations contiguës prévues ultérieurement (*cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation*).

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

**Art. UG.4**

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

#### II - ASSAINISSEMENT :

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

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ; elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

c) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales. L'évacuation des trop-pleins sera réalisée dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Sinon, lorsque un réseau existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau, après que des dispositifs de prétraitement (débouilleur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

#### III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :

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

Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique).

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

**Art. UG.5**

Néant.

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

**Art. UG.6**

*Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs alignement ou avec un retrait de façon à limiter leur impact dans l'espace urbain. Elles ne s'opposent :*

- ni à l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas leurs dispositions, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement, la berge ou le bord d'emprise ;
- ni à l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant (cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées à l'alignement).

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

Bord d'emprise de la voie ferrée : le recul des constructions est au moins égale à 5m.

RD9, RD83, Rue de l'Oratoire, Rue de la Gare : les constructions ou extensions de constructions sont implantées à une distance de l'alignement de la voie au moins égale à 5m.

Autres voies : les constructions ou extensions de constructions sont implantées à une distance de l'alignement de la voie au moins égale à 3m, ce recul est porté à 5m devant une porte d'accès à un garage, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger. Elles peuvent cependant être implantées dans le prolongement des fronts bâtis (continu ou non) existants le long des voies, si la sécurité des déplacements le permet.

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

**Art. UG.7**

Une construction ou partie de construction peut être implantée :

- soit en limite séparative de propriété, si celle-ci n'est pas une limite de secteur,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 2m et inférieure à 4m, si la partie de façade qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies (y compris vérandas et porte-fenêtre, non compris les autres portes) et si dans la bande de 4m comptée par rapport à la limite séparative, la hauteur de la construction ou partie de construction est inférieure à 4m à l'égout ou à l'acrotère et à 7m au faitage. Cependant, cette limitation de hauteur ne s'applique pas le long des limites séparatives internes à une opération d'aménagement postérieure à la date d'approbation du PLU.
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes si celle-ci ne conduit pas à réduire la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparatives de propriété,
- ni aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égale à 2m.

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

**Art. UG.8**

Néant.

## Article UG.9 Emprise au sol des constructions

Art. UG.9

Pour l'habitat, elle restera limitée à :

- en UGb : 35% de la superficie de l'unité foncière ;
- en UGc : 25% de la superficie de l'unité foncière ;

## Article UG.10 Hauteur des constructions

Art. UG.10

*Pour le mode de calcul des hauteurs :  
voir le glossaire des Dispositions Générales*

Les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits (non compris les entresols et le cas échéant l'étage en attique ou sous combles). Leur hauteur droite restera inférieure à 6m, leur hauteur totale restera inférieure à 11m.

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

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

Art. UG.11

### I- ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE ET INSERTION DANS LE SITE

---

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, par son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux à vocation environnementale (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.).

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti présentent des caractéristiques architecturales particulières formant un paysage de qualité (implantation, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.), celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble. *Cette disposition concerne en particulier les quartiers de la Reconstruction.*
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas aux petites constructions (type abris de jardin) de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dès lors qu'elles s'insèrent harmonieusement dans la végétation des parcs et jardins.

### II- FORMES, COULEURS ET MATERIAUX :

---

Les principaux matériaux de construction visibles présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen : la pierre de Caen (de beige à ocre jaune), l'ardoise, le bois naturel gris ou brun, le torchis ocre ou blanc cassé. Des teintes complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades, pour les façades des extensions ou des annexes.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement dont la couleur respectera les principes précédents. Cependant, pour les constructions de grandes dimensions les façades de couleurs claires (blanc, jaune, beige clair) sont interdites.

Les couvertures des constructions avec combles seront de couleur terre cuite rouge, ardoise ou grise. Les toitures végétalisées et la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques sont de plus autorisées.

### III- CLÔTURES :

---

#### **Dispositions générales**

*Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives dans le cadre fixé par les dispositions suivantes; il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de la division en propriété ou en jouissance.*

Pour les clôtures végétales : les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région (Cf Liste des essences végétales en annexe du règlement écrit).

Pour les clôtures grillagées, la mise en œuvre de plaques de soubassement est imposée.

Les clôtures en maçonnerie de pierres traditionnelles existantes doivent être maintenues et restaurés (quelque soit leur hauteur).

Les matériaux destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduit. L'enduit doit être teinté.

Les couleurs foncées sont interdites pour ces enduits.

Si des murs de clôture en maçonnerie de pierre traditionnelle existent, ils pourront être prolongés avec la même facture et les mêmes proportions ;

Si une typologie particulière de clôture domine le long d'une voie, elle sera imposée aux nouvelles clôtures pour préserver le caractère du secteur ;

Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ;
- L'emploi de plaque béton est limité à 0.5 m de haut ;
- Les brises vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdites.

#### **En limite d'emprise publique, ouverte à la circulation automobile :**

##### La hauteur des clôtures :

La hauteur maximale des clôtures (hors clôtures végétales) est fixée à 1.5 m.

Pour les terrains en pente, la pose de clôture « en redan » ou en escalier est autorisée : dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture pourra être majorée de 20 cm.

##### La composition des clôtures :

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- Une haie ;
- Un grillage de couleur sombre (vert, gris, noir, marron) doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie.
- Un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ;
- Un portillon et/ou un portail pouvant être pleins.

#### **En limite d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile (espaces libres et paysagers – sentes piétonnes – etc...) :**

##### La hauteur des clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Pour les terrains en pente, la pose de clôture « en redan » ou en escalier est autorisée : dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture pourra être majorée de 20 cm.

##### La composition des clôtures :

Les clôtures seront constituées par des haies doublées ou non d'un grillage sombre.

#### **En limite séparative :**

##### La hauteur des clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Pour les terrains en pente, la pose de clôture « en redan » ou en escalier est autorisée : dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture pourra être majorée de 20 cm.

##### La composition des clôtures :

La composition des clôtures n'est pas réglementée.

Les clôtures pleines sont autorisées : les matériaux choisis seront durables, esthétiques, solides et de qualité constante dans le temps.

#### IV- PROTECTION DES ÉLÉMENTS 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 (maillage de haies, alignements d'arbres, ...) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme, seront maintenues ; elles pourront être reconstituées en recul lors de l'élargissement d'une voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

*Elles devront alors faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R421-23h du Code de l'Urbanisme.*

#### V – STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

---

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction à vocation d'habitat comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

*Cette disposition ne s'applique pas à une construction d'habitation individuelle.*



## Article UG.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. UG.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il est en particulier exigé :

### 1- Stationnement des cycles :

Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou immeubles de logements collectifs, il sera aménagé une aire de stationnement ou un local pour les cycles proportionné aux besoins du personnel, de la clientèle ou des usagers ;

### 2- Stationnement des véhicules automobiles légers :

- Habitat : 2 places de stationnement par logement ;
- Hôtellerie ou équipements collectifs à vocation d'hébergement (dont maison de retraite ou résidence-service) : 1 place de stationnement par chambre ou unité de logement ;
- Autres destinations : la taille du parc de stationnement sera adapté à la nature de l'occupation.

Ce quota pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur des aires de stationnement collectives. Pour les logements individuels, lorsque que ce sera techniquement possible, elles seront réalisées en espace privatif non clos dans la zone d'accès au terrain.

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

Art. UG.13

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales.

Les terrains recevant de l'habitat, de l'hôtellerie ou de l'hébergement (hôtel, résidence-service, etc.) comprendront un espace vert qui sera planté à raison d'un arbre par tranche entière de 500 m<sup>2</sup> d'unité foncière.

De plus, toute aire de stationnement collective doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

*Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :*

*Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m et ont alors moins de deux mètres de hauteur.*

*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 UG.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. UG.14

Néant.

## Article UG.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Art. UG.15

Les haies seront constituées d'essences locales. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont interdites afin de limiter l'acidification des sols ou/et les déchets verts.

# III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE  
1AU**

## **CARACTERE DE LA ZONE – Rappel du rapport de présentation**

La zone 1AU est destinée à l'extension des villages. Elle se divise en 3 secteurs :

- **le secteur 1AUb** est destiné à l'extension résidentielle du village de Norrey ; Il sera ouvert à l'urbanisation pour un projet d'aménagement d'ensemble ;
- **les secteurs 1AUv**, qui sont non constructibles du fait de leur nature ou de leur situation, pourront recevoir des espaces verts ou des aménagements paysagers ou récréatifs, en complément de l'urbanisation du secteur précédent ;
- **le secteur 1AUu** est destiné à l'extension du secteur Us.

*Rappel : Les prescriptions qui suivent s'appliquent dans la limite des dispositions propres à d'autres réglementations : servitudes d'utilité publique, (dont le Plan de d'Exposition au Bruit dont les références sont consultables dans les annexes documentaires), installations classées pour la protection de l'environnement, réglementation incendie, etc.*

*Le chapitre I- Dispositions Générales précise les conditions d'application des règles qui suivent. Elles sont complétées par celles présentes sur le règlement graphique et par les Orientations d'aménagement explicitées dans la Pièce 2b.*

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

**Art. 1AU.1**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à des activités d'agriculture, d'entrepôt ou d'industrie ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les carrières ;

Sont de plus interdits :

- en 1AUu : Sur les terrains inclus au sein du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations dont la surface de plancher excède 20 m<sup>2</sup> sont interdites, pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification n°2 du PLU.
- en 1AUv : tout logement, commerce, bureau, activité hôtelière ou artisanale ;

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

**Art. 1AU.2**

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

**En 1AUb et 1AUs :** La zone est ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble dont les dispositions seront compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b).

L'aménagement des secteurs **1AUv** est autorisé pour recevoir les espaces verts du secteur 1AUb ou pour la réalisation d'aménagement paysagers ou d'intérêt collectif ou pour des installations pour les sports ou les loisirs.

**De plus :**

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres : (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux pris en application de l'arrêté du 30 mai 1996.

Activités artisanales, commerciales ou constructions accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.) incompatibles avec la quiétude et la qualité du cadre de vie des quartiers d'habitat sont autorisées.

En 1AUs : Les destinations des constructions seront compatibles avec les principes de l'OAP. Ainsi, les constructions à destination de logement ne seront pas admises dans le secteur économique mais autorisées dans le secteur d'habitat.

## **Article 1AU.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**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 fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3m. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements ou s'il a plus de 50m de longueur, il aura les caractéristiques applicables aux voies (*voir ci-dessous*).

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

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. Ainsi, aucune création d'accès ne sera autorisée sur la RD9.

**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 la destination des constructions.

Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères et, rue Centrale, aux véhicules de transport en commun.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6m. Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

*Toute nouvelle opération d'aménagement prévoiera le raccordement de sa voirie (rue et chemin piétonnier ou cyclable) en espace non privatif, à la voirie des quartiers riverains ou à celle des opérations contiguës prévues ultérieurement (cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation).*

#### **Article 1AU.4 Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques**

**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. Potable.

II - ASSAINISSEMENT :

- a) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, nécessitant un assainissement.
- b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ; elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.
- c) Eaux pluviales : le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales. L'évacuation des trop-pleins sera réalisée dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Lorsque un réseau existe et que ses caractéristiques le permettent, ils pourront être rejetées dans ce réseau, après quedes dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :

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

Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique).

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

**Art. 1AU.5**

Néant

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

**Art. 1AU.6**

Les constructions ou extensions de constructions seront implantées :

- le long des voies existantes avant aménagement : à une distance de leur alignement au moins égale à 5m ;
- le long des autres voies : soit à l'alignement soit à une distance de celui-ci au moins égale à 3m.

De plus, en 1AUs, les logements sont implantés à une distance de la RD147a au moins égale à 50m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques à l'alignement ou avec un retrait de façon à limiter leur impact dans l'espace urbain.

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

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative, si celle-ci n'est pas une limite du secteur 1AUb ou 1AUs,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 2m et inférieure à 4m, si la partie de façade en vis à vis ne comporte pas de baies (y compris vérandas et porte-fenêtre, non compris les autres portes).
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques en limite ou avec un retrait au moins égal à 2m.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (ou vérandas), elle sera alors au moins égale à 2m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

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

Néant.

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

*Pour le mode de calcul des hauteurs :  
voir le glossaire des Dispositions Générales*

Les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits (non compris les entresols et le cas échéant l'étage en attique ou sous combles). Leur hauteur droite restera inférieure à 6m, leur hauteur maximale restera inférieure à 11m.

En application des orientations du SCOT, les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, devront prévoir leur construction sur au moins deux niveaux.

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

**Article 1AU.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur**

*Voir les Orientations d'Aménagement (pièce 2b)*

**I- ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE ET INSERTION DANS LE SITE**

---

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, par son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux à vocation environnementale (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.).

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas aux petites constructions (type abris de jardin) de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dès lors qu'elles s'insèrent harmonieusement dans la végétation des parcs et jardins.

**II- FORMES, COULEURS ET MATERIAUX :**

---

Les principaux matériaux de construction visibles présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen : la pierre de Caen (de beige à ocre jaune), l'ardoise, le bois naturel gris ou brun, le torchis ocre ou blanc cassé. Des teintes complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades, pour les façades des extensions ou des annexes.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement dont la couleur respectera les principes précédents. Cependant, pour les constructions de grandes dimensions les façades de couleurs claires (blanc, jaune, beige clair) sont interdites.

Les couvertures des constructions avec combles seront de couleur terre cuite rouge, ardoise ou grise. Les toitures végétalisées et la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques sont de plus autorisées.

**III- CLÔTURES :**

---

**Dispositions générales**

*Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives dans le cadre fixé par les dispositions suivantes ; il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de la division en propriété ou en jouissance.*

Pour les clôtures végétales : les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région (Cf Liste des essences végétales en annexe du règlement écrit).

Pour les clôtures grillagées, la mise en œuvre de plaques de soubassement est imposée.

Les clôtures en maçonnerie de pierres traditionnelles existantes doivent être maintenues et restaurées (quelque soit leur hauteur).

Les matériaux destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduit. L'enduit doit être teinté. Les couleurs foncées sont interdites pour ces enduits.

Si des murs de clôture en maçonnerie de pierre traditionnelle existent, ils pourront être prolongés avec la même facture et les mêmes proportions ;

Si une typologie particulière de clôture domine le long d'une voie, elle sera imposée aux nouvelles clôtures pour préserver le caractère du secteur ;

Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ;
- L'emploi de plaque béton est limité à 0.5 m de haut ;
- Les brises vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdites.

#### **En limite d'emprise publique, ouverte à la circulation automobile :**

##### La hauteur des clôtures :

La hauteur maximale des clôtures (hors clôtures végétales) est fixée à 1.5 m.

Pour les terrains en pente, la pose de clôture « en redan » ou en escalier est autorisée : dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture pourra être majorée de 20 cm.

##### La composition des clôtures :

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- Une haie ;
- Un grillage de couleur sombre (vert, gris, noir, marron) doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie.
- Un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ;
- Un portillon et/ou un portail pouvant être pleins.

#### **En limite d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile (espaces libres et paysagers – sentes piétonnes – etc...) :**

##### La hauteur des clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Pour les terrains en pente, la pose de clôture « en redan » ou en escalier est autorisée : dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture pourra être majorée de 20 cm.

##### La composition des clôtures :

Les clôtures seront constituées par des haies doublées ou non d'un grillage sombre.

#### **En limite séparative :**

##### La hauteur des clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Pour les terrains en pente, la pose de clôture « en redan » ou en escalier est autorisée : dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture pourra être majorée de 20 cm.

##### La composition des clôtures :

La composition des clôtures n'est pas réglementée.

Les clôtures pleines sont autorisées : les matériaux choisis seront durables, esthétiques, solides et de qualité constante dans le temps.

#### **V – STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES :**

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction à vocation d'habitat comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

*Cette disposition ne s'applique pas à une construction d'habitation individuelle.*

#### **Article 1AU.12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

Il est en particulier exigé :

##### **1- Stationnement des cycles :**

Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou immeubles de logements collectifs, il sera aménagé une aire de stationnement ou un local pour les cycles proportionné aux besoins du personnel et de la clientèle ou des usagers ;

## **2- Stationnement des véhicules automobiles légers :**

- Habitat : 2 places de stationnement par logement ; Lorsque que ce sera techniquement possible, elles seront réalisées en espace privatif non clos dans la zone d'accès au terrain ;
- Hôtellerie ou équipements collectifs à vocation d'hébergement (dont maison de retraite ou résidence service): 1 place de stationnement par chambre ou unité de logement ;
- Autres destinations : la taille du parc de stationnement sera adapté à la nature de l'occupation.

Ce quota pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur des aires de stationnement collectives. Sinon, pour les places liées à des maisons individuelles, on privilégiera l'aménagement en "non clos" devant l'accès.

### **Article 1AU.13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs**

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

Les abords des ouvrages de gestion des eaux pluviales seront plantés de façon à les insérer harmonieusement dans le site.

De plus, en 1AUb, l'opération d'aménagement comprendra des espaces verts communs plantés d'arbres qui permettront la création d'un espace tampon avec la zone d'activité présente au nord et d'une lisière d'urbanisation à l'est.

- Ils pourront être réalisés sur le secteur 1AUv.
- Ils auront une superficie au moins égale à 10% de la superficie de l'opération d'aménagement. Dans ce quota minimal, ne sont pas compris les ouvrages de gestion des eaux pluviales, sauf s'ils font partie intégrante des espaces aménagés pour le jeu et les loisirs (prairies décaissées, noues dont les pentes sont inférieures à 30°, ...).
- Ils seront dimensionnés pour permettre l'entretien mécanique.

*Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :*

*Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m et ont alors moins de deux mètres de hauteur.  
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.)**

Néant.

### **Article 1AU.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les haies seront constituées d'essences locales. Les haies de conifères ou d'essences à pousse rapide (type Thuya, laurier palme, etc.) sont interdites afin de limiter les déchets verts ou l'acidification des sols.



**CARACTERE DE LA ZONE – Rappel du rapport de présentation**

*Cette zone à caractère naturel sera ouverte à l'urbanisation lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à sa périphérie immédiate auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à venir. En attendant, elle est protégée de toutes occupations ou utilisations du sol susceptible de compromettre sa destination future. Elle se divise en deux secteurs :*

- un secteur 2AUb destiné à l'extension du village de Saint Manvieu,
- un secteur 2AUe destiné à l'extension du parc d'activités communautaire de Cardonville.

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

**Art. 2AU.1**

Toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre la destination future de la zone est interdite, et en particulier :

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

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

**Art. 2AU.2**

1- CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION : La zone sera ouverte à l'urbanisation par une procédure adaptée qui respectera les Orientations du PADD (pièce 2a), lorsque la capacité et la desserte par les réseaux le permettront.

2- Sont néanmoins autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone :

- les équipements d'infrastructures ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés ;
- les aménagements paysagers ;

Dans les secteurs d'anciennes carrières : les constructions et installations seront adaptées à la portance des sols.

**Article 2AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Art. 2AU.6**

Les constructions, installations ou équipements sont implantés en fonction de leurs nécessités techniques, soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 2m.

**Article 2AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Art. 2AU.7**

Les constructions, installations ou équipements sont implantés en fonction de leurs nécessités techniques, soit en limite séparative (si celle-ci n'est pas une limite avec la zone UG) soit avec un retrait au moins égal à 3m.

**Articles AU.3 à AU5 et AU8 à AU15**

Néant.

# IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

**ZONE  
A**

## **CARACTERE DE LA ZONE – Rappel du rapport de présentation**

*Sont classés en zone A, les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles.*

*On y distingue **un secteur Ap**, à l'est du territoire communal, dans lequel les nouvelles constructions agricoles sont interdites du fait de la proximité de grandes infrastructures de déplacements et de leurs extensions programmées.*

Rappel : Les prescriptions qui suivent s'appliquent dans la limite des dispositions propres à d'autres réglementations : servitudes d'utilité publique, (dont le Plan de d'Exposition au Bruit dont les références sont consultables dans les annexes documentaires), installations classées pour la protection de l'environnement, etc.

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

**Art. A.1**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une activité agricole. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics visés à l'article A2 ;
- tout changement de destination au profit d'occupations non-liées ou nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- le stationnement de caravanes ;
- tout hébergement léger de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;
- les constructions sur sous-sol dans les zones où existe un risque de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur, telles qu'elles résultent la dernière carte établie par la DREAL et toute construction dans les zones d'affleurement de la nappe ;
- les nouvelles constructions sur les sites d'anciennes carrières, ou dans un rayon de 50m autour des cavités repérées sur le règlement graphique ;

### **De plus en Ap :**

- toute nouvelle construction agricole ;

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

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement. **Art. A.2**

Dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les sols argileux ou les parcelles où des cavités sont connues : Du fait des risques liés au retrait-gonflement des argiles, ou de la présence de cavités non précisément localisées, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter la localisation des constructions et/ou les techniques de réalisation (fondations / structures) à la nature des sols.

Dans une bande de 30m comptée de part et d'autres des lignes électriques hautetension, toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite ;

#### **DE PLUS :**

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont indispensables à l'activité du site agricole concerné et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par la présence préalable et la proximité de constructions agricoles. Il est rappelé qu'aucune construction n'est autorisée en Ap.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;

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

**Art. A.3**

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

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.

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

**Art. A.4**

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

b) Eaux pluviales : le pétitionnaire réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) seront disposés avant rejet dans le milieu).

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

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

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

**Art. A.5**

Néant.

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

**Art. A.6**

Implantation le long des routes et chemins :

- En l'absence d'indication portée sur le règlement graphique, les nouvelles constructions à usage agricole seront implantées à une distance de l'alignement de la RD9 au moins égale à 15 m ;
- les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 5m. Cependant, lorsqu'un mode d'alignement existe le long d'une voie, les nouvelles constructions pourront le poursuivre.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à l'extension limitée de constructions existantes, si cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble bâti par rapport aux voies.
- aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques à l'alignement ou avec un retrait de façon à limiter leur impact dans l'espace urbain.

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

**Art. A.7**

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou d'urbanisation future. Sinon, elle est implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à l'extension limitée de constructions existantes, si cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble bâti par rapport aux limites séparatives de propriétés.
- aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront être implantés, en fonction de leurs nécessités techniques, en limite ou avec un retrait au moins égal à 2m. .

**Article A.8            implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Art. A.8**

Néant.

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

**Art. A.9**

Néant.

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

**Art. A.10**

Néant.

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

**Art. A.11**

**I- ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE ET INSERTION DANS LE SITE**

---

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, par son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine\* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux à vocation environnementale (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.).

Ainsi tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.

**II- FORMES, COULEURS ET MATERIAUX :**

---

Les principaux matériaux de construction visibles présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen : la pierre de Caen (de beige à ocre jaune), l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate de couleur sombre), le bois naturel gris ou brun, le torchis ocre ou blanc cassé.

Des teintes complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades, pour les façades des extensions ou des annexes.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement dont la couleur respectera les principes précédents. Cependant, pour les constructions de grandes dimensions les façades de couleurs claires sont interdites.

Les couvertures des constructions avec combles seront de couleur terre cuite rouge, ardoise ou grise. Les toitures végétalisées et la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques sont de plus autorisées.

**III- CLÔTURES (cet article ne concerne pas les clôtures agricoles) :**

---

Leur hauteur est limitée à 2 m.

**IV- PROTECTION DES ÉLÉMENTS 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 (alignements d'arbres, parcs,...) désignées sur le règlement graphique seront maintenues ; elles pourront être reconstituées en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement. *Elles devront alors faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R421-23h du Code de l'Urbanisme.*

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

**Art. A.12**

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

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur les voies publiques.

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

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

**Art. A.13**

Des haies vives 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.

*Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :*

*Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m et ont alors moins de deux mètres de hauteur.  
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 A.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**Art. A.14**

Néant.

**Article A.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

**Art. A.15**

Les haies seront constituées d'essences locales. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont interdites afin de limiter l'acidification des sols ou/et les déchets verts.

# V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE  
N

## **CARACTERE DE LA ZONE – Rappel du rapport de présentation**

*Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des paysages ou la desserte par les réseaux et voiries et les choix communaux de développement, dans une perspective de développement durable, justifient la limitation du développement de l'urbanisation.*

*On y distingue*

- *un **secteur Ne** de taille et de capacité d'accueil limitées ; Il prend en compte la partie bâtie de la propriété de la Mare qui reçoit un établissement d'enseignement privé.*
- *des **secteurs Na** qui délimitent la zone d'implantation des extensions et annexes autorisées autour d'implantations présentes dans la zone agricole.*

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

**Art. N.1**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

### 1 - En Na :

- les nouvelles constructions destinées à des activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'entrepôt ;
- les nouvelles constructions destinées à de l'habitat, des bureaux ou de l'hôtellerie, sauf dans le cadre du changement de destination de constructions existantes ;

### 2 - En Ne :

- les nouvelles constructions destinées à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou d'entrepôt ;
- les nouvelles constructions destinées à de l'habitat, des bureaux ou de l'hôtellerie, sauf dans le cadre du changement de destination de constructions existantes ;

### 3- Sur le reste de la zone :

- toutes nouvelles constructions ou installations, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics visés à l'article N2

### 4- Sur l'ensemble de la zone :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les terrains de camping, de caravanning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (mobil home, etc.) ;
- le stationnement de caravanes ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- les carrières ;
- les constructions sur sous-sol dans les zones où existe un risque de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur, telles qu'elles résultent du dernier atlas de la DREAL et toute construction dans les zones d'affleurement de la nappe ;

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

**Art. N.2**

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

Dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les sols argileux ou les parcelles où des cavités sont connues : Du fait des risques liés au retrait-gonflement des argiles, ou de la présence de cavités non précisément localisées, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter la localisation des constructions et/ou les techniques de réalisation (fondations / structures) à la nature des sols.

### Affouillements et exhaussements de sol :

Ils sont autorisés s'ils sont destinés à des équipements d'infrastructures ou à des aménagements paysagers et s'ils sont sans impact sur la zone inondable et la continuité des milieux d'intérêt écologique ;

Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics : elles sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées (si celle-ci préexiste) ; Sont ainsi en particulier autorisés :

- les aménagements légers et objets mobiliers nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel ou à son ouverture au public (cheminements aménagés dont pistes cyclables, objets mobiliers, poste d'observation, installations sanitaires démontables, aires de stationnement non imperméabilisées, etc. ;
- les ouvrages et installations nécessaires à la lutte contre les inondations ;

### **DE PLUS :**

Les occupations du sol qui suivent sont autorisées sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels et à la qualité des paysages ;
- que la capacité des réseaux et voies existants le permette ;
- que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement de destination ;

### 1 - En Ne sont autorisées :

- l'aménagement des constructions existantes ainsi que leur extension limitée et la construction de leurs annexes (dans la limite des dispositions de l'article N1) ;
- le changement de destination des constructions existantes au profit d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activités agricoles, d'habitat, de bureaux ou d'hôtellerie;

### 2 – En Na sont autorisées :

- l'aménagement des constructions existantes,
- l'extension limitée et la construction des annexes des constructions à usage d'habitation (dans la limite des dispositions de l'article N1);
- le changement de destination des constructions existantes repérées sur le règlement graphique, au profit d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'habitat, de bureaux ou d'hôtellerie;
- les nouvelles constructions agricoles, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement ;



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

**Art. N.3**

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

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.

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

**Art. N.4**

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

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

b) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales. L'évacuation des trop-pleins sera réalisée dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Sinon, lorsque un réseau existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau, après que des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

### III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :

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

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

**Art. N.5**

Néant.

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

**Art. N.6**

*Les constructions et installations respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les dispositions suivantes s'appliquent.*

Les constructions seront implantées :

- à une distance de l'axe de la RD9 au moins égale à 35 m ;
- à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 5m. Cependant, lorsqu'un mode d'alignement existe le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti, les nouvelles constructions pourront le reprendre.
- à une distance des berges de la Mue : au moins égale à 10m ;

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à l'extension limitée de constructions existantes, si cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble bâti par rapport aux voies ou aux berges de la Mue.
- aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en

fonction de leurs nécessités techniques, à l'alignement ou avec un retrait de façon à limiter leur impact dans l'espace urbain.

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

**Art. N.7**

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, sauf en Na. Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 4m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

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

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif qui pourront être implantés en fonction de leurs nécessités techniques, en limite ou avec un retrait au moins égal à 2m..

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

**Art. N.8**

La distance entre deux bâtiments non-contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

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

**Art. N.9**

En Ne et Na, l'emprise au sol des constructions restera inférieure à 25% de la superficie de l'unité foncière.

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

**Art. N.10**

Les constructions auront une hauteur maximale de 6 m à l'égout ou à l'acrotère et de 11m au faitage. En Ne, la hauteur des constructions sera au plus égale à celle des constructions existantes.

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

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

**Art. N.11**

**I- ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE ET INSERTION DANS LE SITE**

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, par son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux à vocation environnementale (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.).

Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti présentent des caractéristiques architecturales particulières formant un paysage de qualité (implantation, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.), celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas aux petites constructions (type abris de jardin) dès lors qu'elles s'insèrent harmonieusement dans la végétation des parcs et jardins.

## II- FORMES, COULEURS ET MATERIAUX :

Les principaux matériaux de construction visibles présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen : la pierre de Caen (de beige à ocre jaune), l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate de couleur sombre), le bois naturel gris ou brun, le torchis ocre ou blanc cassé.

Des teintes complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades, pour les façades des extensions ou des annexes.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement dont la couleur respectera les principes précédents. Cependant, pour les constructions de grande dimension les façades de couleurs claires sont interdites.

Les couvertures des constructions avec combles seront de couleur terre cuite rouge, ardoise ou grise. Les toitures végétalisées et la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques sont de plus autorisées.

## III- CLÔTURES (cet article ne concerne pas les clôtures agricoles) :

Leur hauteur est limitée à 2 m.

Pour les constructions à usage d'habitation, les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies d'essences locales.

Les murs en pierres apparentes seront conservés et restaurés, de même que les clôtures et portails de fer forgé. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Ils pourront être prolongés dans la même facture.

Les nouveaux murs auront une hauteur maximale de 0,80m ; ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire voie ;

## IV- PROTECTION DES ÉLÉMENTS 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 (alignements d'arbres, parcs,...) désignées sur le règlement graphique seront maintenues ; elles pourront être reconstituées en recul lors de l'élargissement d'une voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement. *Elles devront alors faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R421-23h du Code de l'Urbanisme.*

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

**Art. N.12**

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

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

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

**Art. N.13**

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

Des haies vives 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.

*Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :*

*Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m et ont alors moins de deux mètres de hauteur.  
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 N.14            Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**Art. N.14**

Néant.

**Article N.15            Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

**Art. N.15**

Les haies seront constituées d'essences locales. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont interdites afin de limiter l'acidification des sols ou/et les déchets verts.

## VI- ANNEXES

---

### Rappel du texte des articles d'ordre public en application lors de l'élaboration du PLU :

#### 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*

### Rappel pour information :

#### ADAPTATIONS MINEURES :

*L123-1 : (...) Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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.*

*L424-3: Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables*

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

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

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

#### L.123-1-12 : REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

*Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.*

#### L130-1 ESPACES BOISES CLASSES

*Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

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

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.*

*(...)*

*Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :*

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;*
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.*

*La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.*

#### R421-23 – DECLARATION PREALABLE

**Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :**

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;*
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la*

*pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;*

*c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;*

*d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :*

*-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;*

*-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.*

*Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;*

*e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;*

*f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés;*

*g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;*

*h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;*

*i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;*

*j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;*

*k) Les aires d'accueil des gens du voyage.*