ZONE 1AU

Article 1AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1°- Dans les zones de remontée de nappes phréatiques identifiées au PLU, la réalisation sur sous-sol est interdite sauf conditions particulières citées à l'article 1AU2 du présent règlement.

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

- les nouvelles installations industrielles et agricoles,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés
- le camping et le caravaning.

Article 1AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve :

a) **En 1AUa**, que le pétitionnaire ou l'aménageur réalise la viabilisation interne de la zone, contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics et qu'il réalise les aménagements prévus par le règlement graphique et, s'il y a lieu, les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le PADD.

b) Que l'aménagement projeté concerne :
- L'ensemble du secteur à FOUR

c) Que l'opération ne compromette pas l'aménagement d'ensemble futur de la zone (ou du secteur) et ne soit pas de nature à le renchérir.

Les sous-sols des constructions sont autorisés :

- Soit à condition de se situer en dehors des zones répertoriées comme zones « de risque d'inondation des réseaux et sous-sols » (zones où l'eau est observée à une profondeur comprise entre 0 et 2,5m de profondeur)
- Soit à condition que le pétitionnaire mette en place un dispositif technique qui lui permette de s'affranchir du risque lié à la remontée de la nappe phréatique et produise une étude technique à l'appui de son permis de construire.

Article 1AU.3 : Accès et voirie

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4,00m.

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 parcelle.

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

II – VOIRIE :

En 1AUa : Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles respecteront les principes d'aménagement précisés dans le PADD ou fixés dans les Orientations Particulières d'Aménagement.
Les gabarits devront respecter le trafic généré par l'aménagement de la zone (ou nécessaire à son usage).

La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus. Ils auront une emprise minimale de 3m.

Article 1AU.4 : Desserte par les réseaux

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

II – ASSAINISSEMENT :

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

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

Pour les sites, installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales dans le réseau ou le milieu.
La réalisation de bassin de traitement ou de rétention est soumise aux dispositions minimales suivantes :
- un accès pour les véhicules d'entretien sera réalisé depuis la voie publique,
- ils seront clôturés de façon à assurer la sécurité.

III – ELECTRICITE – TELEPHONE
Les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article 1AU.5 : Superficie minimale des terrains

1AUa et 1AUs *: sans objet*

1AU (hameau de Four) :
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m², pour permettre la réalisation.

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

Article 1AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

En 1AUa et 1AU : Les constructions seront implantées à l'alignement des voies ou à une distance au moins égale à 3m des voies.

Les constructions pourront comporter au moins un élément constructif, en saillie ou en extension du corps bâti, implanté à l'alignement ou à 3m des voiries.

En 1AUs : elles sont implantées à 25m de l'axe de la RD230.

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

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

En 1AUa et 1AU

Les constructions nouvelles seront implantées soit en limites séparatives de propriété, soit à une distance au moins égale à 1.5 m de ces limites séparatives.

Les constructions pourront comporter au moins un élément constructif, en saillie ou en extension du corps bâti, implanté à l'alignement ou à 1,50m de ces limites.

En 1AUs

Les constructions nouvelles seront implantées soit en limite séparative des propriétés , soit à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété. Cette distance sera au moins égale à 4 m.

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

Sans objet

Article 1AU.9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 1AU.10 : Hauteur des constructions

En 1AU :
Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux y compris les combles (aménageables ou non).
Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

En 1AUs et 1AUa :
Les constructions seront d'une hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de 16m par rapport au terrain naturel.

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

Article 1AU.11 : Aspect extérieur

I – HARMONIE GENERALE
Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, etc.) qui voisinent un pavillon présenteront des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.
Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènements, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.
L'architecture contemporaine est autorisée, elle devra s'intégrer au quartier.

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

Les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans l'environnement bâti.

II – MATERIAUX ET COULEURS
Tout projet architectural devra s'assurer d'une harmonie de teinte avec les constructions avoisinantes.

III – TOITURES ET COUVERTURES
Les toitures des constructions seront principalement composées de deux pans de pente symétrique ; celle-ci sera comprise entre 40 et 60°.
Les toitures courbes, toitures terrasse, les toitures 4 pans et monopente sont par ailleurs autorisées.

Sont de plus autorisées :
- les toitures à faible pente pour la réalisation d'annexes (contiguës ou non) ou de vérandas ; dans le cas d'une extension, est prise en compte la Surface de plancher qui s'ajoute à celle de la construction existante.

- Les toitures à un seul pan pour permettre la couverture des extensions ou appentis.

Est interdite :

- la réalisation de tourelles

Les couvertures des constructions seront de couleur tuile naturelle ou vieillie, ou de couleur ardoise ; celle-ci sera choisie en harmonie avec les toitures des constructions environnantes.
Les couvertures des hangars ou constructions de grande dimension à usage d'activité seront de couleur ardoise.

Les toitures à deux pans devront être réalisées dans le même matériau et de couleur identique.

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

Les annexes présenteront une couleur de toiture en harmonie avec la construction principale.

IV – CLOTURES :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur hauteur maximale sera de 1.8 m sur rue et de 2 m en limite séparative.

Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'accès.
L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit. De même sont interdites les peintures de couleurs vives.

Il sera défini un type de clôture par secteur.

Sur rue : Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,80m.
Lorsqu'elles sont constituées d'un muret de soubassement surmonté ou non d'un dispositif ajouré, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0,60m.
Elles seront préférentiellement composées de maçonneries enduites, ou de lisses de couleur blanche, et/ou de haies basses taillées doublées ou non d'un grillage sur potelets.

En limite séparative de propriétés : Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.
Lorsqu'elles sont constituées d'un muret de soubassement surmonté ou non d'un dispositif ajouré, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0,60m.
Elles seront préférentiellement composées de maçonneries enduites, ou de lisses de couleur blanche, et/ou de haies basses taillées doublées ou non d'un grillage sur potelets.

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

Equipements publics :
Les clôtures de bâtiments ou d'équipements d'intérêt publics auront une hauteur maximale de 2,50m sur voies et limites séparatives. Elles pourront également être constituées de panneaux béton pleins ou évidés. Dans la zone couverte par le périmètre délimité des abords (PDA) de l'église, les clôtures des équipements y seront réalisées en grillage sur potelets doublée de haies d'essences locales

Article 1AU.12 : Condition de réalisation des aires de stationnement

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

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

Il est en particulier exigé :

Constructions à usage d'habitations collectives
- 2 places de stationnement par logement, sauf pour les logements d'une taille inférieure à 60m² où seule une place est requise.

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

Constructions à usage de bureaux, commerces ou services :
- 1 place minimum non close par parcelle, dont la surface sera au moins égale à 20 % de surface de plancher.

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

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

<u>Obligation de planter :</u>

Les abords des bassins de récupération ou de traitement des eaux pluviales devront être plantés pour assurer leur intégration dans le paysage.
Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.
Les lotissements ou groupes d'habitation d'une superficie supérieure à 5000m² (*Lors de la réalisation d'opérations en plusieurs tranches, c'est la superficie totale qui sera prise ne compte*) comprendront une surface plantée au moins égale à :

- 10% de la superficie totale de l'unité foncière

Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges ; ils seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Ils comprendront au moins une superficie supérieure ou égale à 250m².
Ils ne comprendront ni aire de stationnement ni bassin de rétention des eaux pluviales.
Les parcelles recevant de l'habitat individuel comprendront un espace vert planté au moins égale à 30% de la superficie totale de la parcelle. Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m² d'unité foncière. Cette superficie minimale pourra être ramenée à 15% de la superficie totale de la parcelle pour les parcelles recevant de l'habitat plus dense.

Rappel :

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

Article 1AU.14 : Coefficient d'Occupations des Sols (C.O.S)

Sans objet