

---

## ZONE 1AU

---

Zone d'urbanisation future équipée ou insuffisamment équipée destinée à recevoir des habitations sous forme de constructions individuelles, semi collectives de densité faible à moyenne. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone doit porter sur des opérations d'aménagement de 1 hectare minimum et demeure conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement et à une alimentation en eau potable suffisante. Chaque zone devra faire l'objet d'une étude préalable à son urbanisation afin que l'urbanisation soit cohérente avec les zones voisines, qu'elle s'intègre dans l'environnement naturel et qu'elle permette une ouverture vers les zones d'extension ultérieures.

- 1AUp : secteurs devant accueillir au moins un équipement public
- 

### ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article 1AU2
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles.
- Les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article 1AU2
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols sauf ceux mentionnés à l'article 1AU2
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.
- Les constructions de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU2

Dans les secteurs présentant un risque de remontée de nappe, les sous-sols pourront être interdits.

### ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- La construction, l'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'extension de logements, de commerces, d'artisanat ou d'activités tertiaires et leurs annexes.
- Les installations diverses, classées ou non, qui par leur destination sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine.
- Le stationnement des caravanes et camping-cars sur la parcelle de l'utilisateur. Afin de préserver certains secteurs sensibles, il pourra être imposé la construction d'un abri couvert et fermé.
- La reconstruction à l'identique ou non, après sinistre dès lors que la construction a été édifée régulièrement.
- L'aménagement des installations classées existantes si les travaux sont destinés à réduire les nuisances ou à se mettre en conformité.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure ou aux constructions.

En secteur 1AUp :

- L'aménagement de la zone doit comporter au moins un équipement public structurant la zone

### ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que les services de collecte des ordures ménagères. (Gabarit libre de 3m de large minimum)
- Lors de la création de groupements d'habitations, l'aménagement de sentes réservées aux piétons et aux cyclistes et permettant l'accès aux espaces publics ou la liaison entre quartiers devra être prévu. Ces sentes auront une largeur minimale de 2,50 m.
- Les prescriptions issues de la loi n° 2005-102 et des décrets d'application (notamment du décret n° 2006-1658 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics) devront être respectées.

## Zone 1AU

### ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
  - Le branchement sur le réseau d'eau potable, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.
  
- Assainissement :
  - Eaux usées domestiques : Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction disposant d'installation sanitaire. Ce branchement sera conforme au règlement d'assainissement et au règlement sanitaire départemental.
  - Eaux usées non domestiques : Le raccordement sur le réseau d'assainissement, par un branchement spécifique éventuellement doté d'un dispositif d'obturation, est obligatoire pour toute construction  
Suivant les dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.  
Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.
  - Eaux pluviales : L'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales sur le terrain devront être privilégiés; le raccordement du trop-plein du puisard ou du bassin au réseau est autorisé.  
Lorsque le réseau d'évacuation existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.  
En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.  
Dans tous les cas, les aménagements devront permettre de limiter le débit d'écoulement sortant à 5 l/s/ha pour une pluie décennale, sauf impossibilité technique avérée.  
Pour les eaux de ruissellement provenant des parkings d'une capacité supérieure à 20 VL ou 10 PL, un prétraitement avant infiltration et/ou rejet au réseau pourra être exigé.
  
- Autres réseaux :
  - Les réseaux d'électricité, de téléphone, de câble devront être enterrés jusqu'aux raccordements aux réseaux des concessionnaires, si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé.
  
- Déchets ménagers :
  - Pour toute construction à usage d'activité ou d'habitat collectif, un espace destiné au stockage des bacs de collecte des déchets ménagers devra être aménagé. (Surface de 0.30 m<sup>2</sup> par logement avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>). Cet espace sera facilement accessible de la voie publique.

### ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

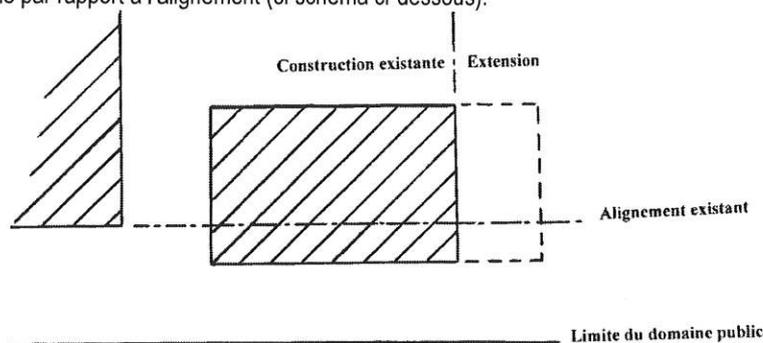
- Non réglementé

### ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou de la limite des voies et emprises publiques existantes.
- Des reculs différents pourront être autorisés :
  - Lorsqu'un mur de clôture de même aspect que les murs traditionnels environnants assure la continuité du bâti.
  - Lorsqu'un retrait minimum est nécessaire pour satisfaire aux dispositions de l'article 1AU12
  - Lorsque la voie considérée est réservée à l'usage piéton ou cycliste

## Zone 1AU

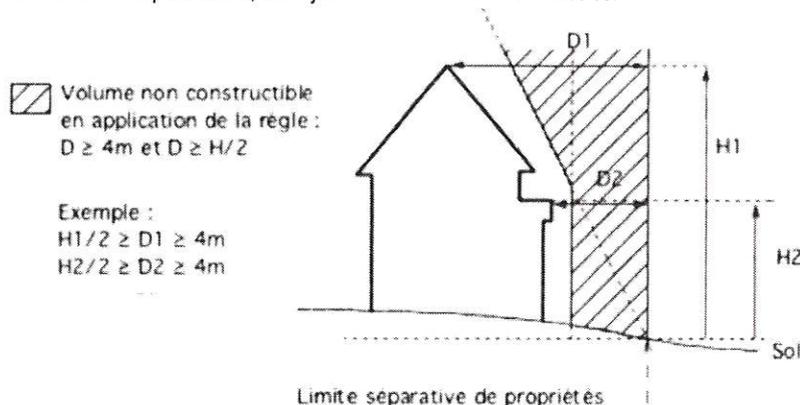
- Pour l'extension limitée d'une construction existante sous condition qu'elle ne réduise pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement (cf schéma ci-dessous).



- Pour ne pas rompre avec l'ordonnancement existant ou respecter la trame bâtie
  - Pour nécessité liée à la sécurité ou à la visibilité
- les éléments secondaires (balcons, saillies de toiture) peuvent être autorisés dans la limite d'un débord d'un mètre. Cependant, ces saillies et débords sur alignement des voies devront se situer à une hauteur minimale de 3.5 mètres au-dessus de la voie.

### ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions seront implantées :
- Soit en limite séparative.
  - Soit avec une distance minimale au moins égale à la moitié de sa hauteur, comptée horizontalement au point le plus proche de la limite parcellaire, sans jamais être inférieure à 4 mètres.



- Les saillies de toiture peuvent être autorisées dans la limite d'un débord d'un mètre et sous réserve que les eaux de ruissellement soient recueillies sur la parcelle objet de la construction.
- Des reculs différents peuvent être autorisés
- Pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux liés à la forme de la parcelle.
  - Pour l'extension ou la surélévation d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement, construite régulièrement, et qui ne respecte pas cet article, sous réserve que la façade ou le pignon créé ne comporte pas de nouvelle baie et que la construction soit dans le prolongement de l'existant.
  - Pour les constructions de bâtiments ne comportant pas de baie donnant sur une pièce principale et sans que le recul puisse être inférieur à 2m.
  - Pour les bâtiments annexes sous réserve d'une hauteur inférieure à 3 mètres

### ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

## Zone 1AU

### ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

### ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 9 mètres
- La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques...

### ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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. »
- Les constructions devront s'adapter au tissu urbain environnant par leur expression architecturale et leur aspect extérieur. Si les constructions existantes au sein du quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières, celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie d'ensemble.
- Toute extension ou aménagement d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des ouvertures et les associations de matériaux.
- Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement bâti, en considérant les vues proches et lointaines, que la topographie de la commune autorise, depuis l'espace public vers les parcelles privées.
- Les fenêtres de toits, les paraboles et panneaux solaires seront intégrés à la volumétrie des éléments de la construction (toiture, façade, garde corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde corps de terrasse) ou disposés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.
- Les constructions et extensions d'architecture contemporaine ou utilisant des matériaux nouveaux (bâtiments HQE, THPE) sont autorisées. Elles pourront déroger aux règles d'aspect dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement bâti et paysager. Le zinc, le cuivre, les panneaux solaires et les toitures terrasses végétalisées ou non peuvent être autorisés.

#### Façades :

- Les parements en pierre de Caen seront privilégiés, sinon on utilisera des matériaux enduits teintés ou peints de même tonalité (beige ocré). Des nuances plus claires ou plus foncées pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façade.
- Les annexes présenteront des caractéristiques harmonieuses en s'inspirant le plus possible des matériaux du bâtiment principal.
- Toutefois pour les vérandas, d'autres matériaux peuvent être admis s'ils respectent l'harmonie générale du bâtiment principal.

#### Toitures :

- Les toitures seront à 2 pans avec des pentes correspondant à celles repérables sur le secteur d'implantation de la construction projetée (minimum 35°).
- Des formes et des pentes différentes pourront être utilisées pour la construction d'annexe ou de vérandas d'une hauteur au faitage inférieure à 4 m.
- La rénovation de toitures en tuiles plates ou en ardoises sera obligatoirement réalisée avec un matériau de même aspect et de couleur similaire.
- Les matériaux suivants sont proscrits :
  - les éléments ondulés métalliques, plastiques bitumineux et en fibrociment, ainsi que ceux de teinte agressive.

## Zone 1AU

- l'ardoise modèle carré posée en diagonale.
- La tuile mécanique grand moule modèles à côtes, losanges ou motifs similaires.
- Le couronnement des immeubles doit faire l'objet d'un traitement architectural visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques etc ...

### Clôtures :

- Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'accès.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m le long des voies et 2,00 m en limite séparative. Des hauteurs supérieures pourront être autorisées dans le prolongement des murs et alignements existants et à des hauteurs similaires sous réserve qu'elles ne constituent pas une gêne pour la sécurité.
- Les clôtures seront assurées par un grillage ou par un mur bahut de 0,80 m maximum (tolérance de 0,20 m sur les terrains en pente) surmonté ou non d'un dispositif à claire voie aussi simple que possible. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences variées.
- Tous les murs et murets de clôture seront réalisés en pierre de Caen ou en un autre matériau enduit teinté ou peint en harmonie avec la façade des bâtiments. Les panneaux de béton pleins ou évidés, sauf pour les soubassements d'une hauteur inférieure à 0,40m et les matériaux de fortune sont interdits.
- Les clôtures réalisées en limite des zones A et N, non destinées à la construction, seront constituées de haies d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage ou de lisses normandes.

### Portails :

- La hauteur des portails et des piliers sera en harmonie avec celle des clôtures.
- Les portails pourront être implantés en limite de parcelle pour autant que la largeur utile de la voie permette, au droit du portail, les manoeuvres nécessaires d'entrée et sortie des véhicules. Ils ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public.

### Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions et des accès :

- L'adaptation de la construction à la pente ne doit générer qu'un minimum de déblais et remblais.
- Les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique. Les éléments préfabriqués en béton, en terre cuite ou en bois seront végétalisés, les éléments métalliques et les maçonneries de gros appareil dites "cyclopéennes" (grosses pierres) sont interdits.
- Dans tous les cas, les mouvements de terre et les talutages seront destinés à minimiser la hauteur des murs de soutènement.

### Eco-conception :

- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids.
- Les murs seront de préférence construits en brique monomur ou traditionnelle, en béton cellulaire ou en bois.
- Les bois utilisés proviendront de bois gérés durablement (label PEFC ou FSC )
- Les huisseries et volets bois sont privilégiés, les doubles vitrages sont obligatoires
- Le PVC (huisseries, portails, clôture) est déconseillé
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

### **ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT**

- La largeur d'accès aux parcs de stationnement sera au minimum de 3.50 m et de 5 m si le parking a une capacité supérieure à 30 VL.

## Zone 1AU

- Les habitats à caractère collectif et les équipements publics devront comporter des garages pour vélos et poussettes collectifs. (0.5 m<sup>2</sup> par logement avec un minimum de 8 m<sup>2</sup>). Ces locaux devront être faciles d'accès et de nature et de taille suffisante pour entreposer un nombre de vélos au moins égal à 1 pour 2 logements.
- Stationnement handicapés : Il sera prévu une place de stationnement réservée aux handicapés par tranche de 50 places créées avec un minimum d'une place pour la première tranche de 15.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'emprise des voies et espaces publics, selon les prescriptions suivantes :

### Pour les logements :

- Il doit être aménagé :
  - Pour les logements de type T1 et T2 : une place de stationnement
  - Pour les logements de type T3 et T4 : une place et demi de stationnement
  - Pour les logements de type T5 : deux places de stationnement
  - Pour les maisons individuelles : deux places de stationnement
- Le stationnement peut éventuellement être incorporé au bâti principal, il ne doit pas gêner l'ouverture du portail.
- Pour les ensembles de plus de trois logements d'habitat collectif, il doit en plus être aménagé un stationnement banalisé commun d'au moins 1 emplacement pour 4 logements

### Pour les activités économiques :

- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé un emplacement de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerces, il est exigé un emplacement de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Pour les autres activités autorisées et les locaux artisanaux, il est exigé un emplacement de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les véhicules utilitaires nécessaires à l'exercice des activités économiques devront être stationnés dans l'emprise des parcelles dévolues à ces activités, ou sur des parcelles privées à proximité.
- Le stationnement sur la voie publique ne sera admis que pour les actions ponctuelles de livraisons.

### Pour les équipements privés d'intérêt général :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction
- Des exceptions pourront être accordées selon le type de public accueilli.

### Pour les équipements publics d'intérêt général :

- Ils devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

### Pour toute opération de lotissement ou groupes d'habitations :

- L'aménagement devra réaliser des aires de stationnement communes d'une capacité égale à une place par lot ou logement créé, en sus de la règle applicable à chaque pavillon ou bâtiment collectif.
- Les places de stationnement privées peuvent éventuellement être regroupées sur un ou plusieurs sites.

### - Modalités d'application :

- Ces prescriptions sont cumulatives dans le cas de mixité des fonctions dans la même construction.
- En cas de réaffectation de bâtiments existants, il sera tenu compte du nombre de places existantes de par l'affectation précédente.
- Des exceptions pourront être accordées en cas de projet de construction dans le cadre de renouvellement urbain tout en comportant un nombre suffisant de places de stationnement au regard de leur importance et de leur fréquentation.

## Zone 1AU

---

- Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont le plus assimilables.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme :
  - en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
  - en versant une participation pour non réalisation de places de stationnement en application des dispositions de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires l'accompagnant.

### ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Plantations et aménagement des espaces libres :
  - Hormis dans celles qui ne possèdent pas à la date d'approbation du présent règlement d'espace vert, chaque parcelle doit disposer au minimum de 30% d'espace planté et non imperméabilisé. Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue, particulièrement sur le grand paysage.
  - Les groupements d'habitation doivent accueillir au moins 15% d'espaces verts, de jeux ou de détente à usage commun. Ces espaces seront conçus, localisés et aménagés de manière à répondre aux besoins effectifs des usagers. Des dérogations peuvent être accordées pour des opérations inférieures à 10 logements.
  - Les éventuels délaissés et parties non utilisables ne seront pas pris en compte.
  - Les boisements et les arbres existants doivent être respectés.
- Stationnement et desserte
  - Pour les ensembles d'habitations, les aires banalisées de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements.
  - Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales.

### ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Le COS est fixé à 1
- Pour les groupes d'habitations, le C.O.S. est applicable à chaque lot créé
- Le C.O.S. ne s'applique pas pour les constructions à usage d'équipement collectif destinées à un service public ou d'intérêt général.