

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE
1AU**

Caractère de la zone

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

Elle comprend un **secteur 1AUv** spécifiquement réservé aux espaces verts et aménagements paysagers collectifs qui agrémentent le secteur 1AU, qui le jouxte.

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

Art. 1AU.1

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

- Les installations et constructions industrielles ou agricoles ;
- Les installations et constructions artisanales à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec la vocation résidentielle dominante du secteur ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- Les entrepôts commerciaux ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux aménagements paysagers d'intérêt général,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

Sont de plus interdites :

- Les constructions sur sous-sol.
- En 1AUv :
 - Toutes constructions,
 - Les aires de stationnements,
 - Le camping et le caravanning.

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

Art. 1AU.2

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

1- Cette zone est ouverte à l'urbanisation sous réserve du respect des conditions suivantes :

- que l'opération respecte les orientations particulières d'aménagement qui complètent le P.A.D.D. et qu'ainsi elle ne soit pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone,
- que le pétitionnaire justifie que le projet intègre la prise en compte des risques liés au ruissellement des eaux et à l'affleurement de nappe phréatique et qu'il respecte l'équilibre minimum du parc de logements prescrit par le P.A.D.D. et les Orientations Particulières d'Aménagement qui le complètent.

2- Elle le sera aussi pour permettre l'implantation d'équipements ou services d'intérêt général, dès lors que sont réalisés dans le même temps les aménagements prévus par le règlement graphique et, s'il y a lieu, les Orientations Particulières d'Aménagement.

3- Les terrains du secteur 1AUv pourront être intégrés aux opérations d'aménagement ; ils recevront alors les espaces verts communs du secteur et les ouvrages techniques nécessaires à la gestion des eaux pluviales, dès lors que ceux-ci seront intégrés au projet paysager du secteur.

DE PLUS :

1- Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du forage du VAUCULEY pour ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

2- Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les constructeurs prendront toutes les dispositions qui s'imposent pour assurer la mise hors d'eau des constructions et réseaux et réaliser les ouvrages nécessaires à la gestion des ruissellements.

Article 1AU.3 Accès et voirie

Art. 1AU.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3m.

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

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

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées au passage des véhicules de service ou de sécurité (bus de transport en commun pour les voies principales, véhicules de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères,...). Elles auront au minimum une chaussée d'une largeur de 4,5m et une plate-forme d'une largeur de 6m. Elles comprendront un chemin pédestre distinct de la chaussée (trottoir, sentier...). Les voies en impasse seront aménagées d'une placette permettant le retournement des véhicules.

Pour les lotissements ou les groupes d'habitations, le raccordement des voies de l'opération (rue, piste cyclable ou chemin pédestre) en espace non-privatif aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement sera imposé.

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AU.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

b) Eaux pluviales :

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité. Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet des eaux pluviales dans le réseau ou 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 1AU.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AU.5

Néant.

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

Art. 1AU.6

Les constructions respectent les marges de recul portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications, les constructions sont implantées à une distance :

- des voies ouvertes à la circulation automobile: au moins égale à 5m de l'alignement ; Ce retrait pourra être réduit en bordure de rues créées au sein de groupes d'habitation ou de lotissements, lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera.
- des chemins piétonniers ou pistes cyclables existants ou à créer : au moins égale à 3m de leur axe.

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

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

Art. 1AU.7

Les constructions sont implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de propriété 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 4 m.
- soit en limite séparative de propriétés
 - s'il s'agit de constructions dont la hauteur droite en limite séparative de propriétés est inférieure à 3m ; cette hauteur peut être portée à 5m lorsque la construction est contiguë à la limite séparative par son pignon,
 - pour permettre la réalisation de maisons jumelées, en grappe ou en bande,
- Soit en retrait des limites séparatives de propriétés s'il s'agit d'abris de jardin, de moins de 12m² de SHON

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

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

Art. 1AU.8

La distance entre deux constructions non-contiguës situées 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, et ont une hauteur à l'égout inférieure à 5m.

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

Néant.

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux droits plus un niveau de combles (aménageables ou non) ou un niveau en attique ou deux niveaux droits et deux niveaux de combles. Les sous-sols ne sont pas compris.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

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

Art. 1AU.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'insérer harmonieusement dans son environnement paysager.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes présentent des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale

Sont interdits :

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

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, ...) sont autorisées.

II – MATERIAUX ET VOLUMES

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc...) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront obligatoirement recevoir soit un enduit soit un parement.

Les enduits seront de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen : beige ocré. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les constructions avec combles sont recouvertes de petites tuiles plates vieilles, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaires aux deux précédents.

Sont de plus autorisés :

- pour les équipements publics ou d'intérêt général, les hangars et les annexes : les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé
- Le cuivre, le zinc.
- Les panneaux solaires et vitrages, ainsi que les toitures végétalisées.

Les châssis de toiture seront implantés dans le plan de la toiture.

III- IMPLANTATION DANS LE TERRAIN :

Le niveau le plus haut du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,6m.

IV - CLÔTURES :

Les murs existants en pierres apparentes de pays devront être conservés ; s'ils sont prolongés, ils le seront avec la même facture et les mêmes matériaux et leur hauteur ne dépassera pas celle de l'ouvrage préexistant ; ils pourront ponctuellement être percés d'ouvertures.

L'emploi de panneaux de béton pleins n'est autorisé que pour les soubassements de clôtures d'une hauteur inférieure à 0,4m.

Les nouvelles clôtures sont composées à partir des éléments suivants:

- de murs pleins : ils auront une hauteur inférieure à 2m en limite séparative de propriétés, une hauteur comprise entre 0,6m et 1,2m en bordure des voies ouvertes à la circulation automobile sauf pour les murs de maçonneries de pierre de Caen apparentes et jointoyées à la chaux qui pourront avoir une hauteur supérieure.
- de haies basses d'essences locales doublées ou non d'un grillage rigide sur potelets;
- de dispositifs à claire voie.

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles qui ne sont pas destinées à la construction (espace rural ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillages ou de lisses normandes.

V – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les plantations existantes remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères ...) seront maintenues. Cependant :

- Elles pourront être ponctuellement interrompues pour la création d'accès.
- Elles pourront être remplacées si leur état sanitaire le nécessite.
- Elles pourront être déplacées et reconstituées en recul pour permettre l'élargissement d'une voie ou la création d'une infrastructure (ouvrage de rétention des eaux pluviales,...).

VI – AIRE DE SERVICE :

Les opérations d'aménagement de plus de 4 logements (lotissements, groupe d'habitation ou copropriété) comprendront une aire ou un local aménagés pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Ils seront facilement accessibles depuis la voie publique et intégrés à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

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

Art. 1AU.12

I- STATIONNEMENT DES CYCLES :

- Nouveaux équipements ou services d'intérêt public : ils comprendront une aire de stationnement aménagée pour les bicyclettes, vélomoteurs ou motocyclettes.
- Nouveaux immeubles de logements : ils comprendront un local ou une aire de stationnement aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs ou motocyclettes.

2- STATIONNEMENT AUTOMOBILE : Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Pour les automobiles, il est en particulier exigé :

- Construction d'habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique. Lors de la construction de logements individuels sur de nouvelles parcelles ou de nouveaux groupes d'habitations, ces places de stationnement seront aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles ; Cet espace ne pourra pas être clos.

- Constructions d'immeubles d'habitation collectifs : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON, avec au moins une place de stationnement par logement.

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

Art. 1AU.13

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

Les haies de conifères sont interdites.

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

Obligation de planter :

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

Les lotissements ou groupe d'habitations comprendront une surface plantée au moins égale à 15 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Ils ne comprendront ni aires de stationnement ni bassins de rétention des eaux pluviales clôturés (ceux-ci devront faire partie intégrante de l'aménagement paysager du secteur pour être décompté). Aucun espace vert ne pourra avoir une superficie inférieure à 60 m², pour être pris en compte.

Pour les lotissements et groupe d'habitations d'une superficie au moins égale à 5000m², au moins un des espaces verts aménagés aura une superficie minimale de 300m² (d'un seul tenant).

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30 % de la superficie totale de la parcelle ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale est ramenée à 20 % de la superficie totale de la parcelle. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

Rappel :

- les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ;
- elles ont une hauteur inférieure à 2m.
- 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'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. 1AU.14

Équipements publics ou d'intérêt général : néant

Pour les autres occupations : le COS est égal à 0,35.

Pour les lotissements ou groupes d'habitation, le COS applicable à chaque lot doit être fixé par le règlement particulier du lotissement ou le dossier de permis de construire du groupe d'habitation, de manière à ce qu'en moyenne, il ne dépasse pas le COS précédemment défini pour le secteur.

Pendant une période de 10 ans, les terrains qui seraient détachés ne pourront être construits que dans la limite des droits à construire résultant de l'application du COS avant division.