

DÉPARTEMENT DU CALVADOS
Commune de Saint Manvieu Norrey
Rue des Marronniers / Rue des Châtaigniers

Lotissement "Les Blés d'Or II"

Section AL n°96p

Règlement de lotissement

indice	date	modification	établi par	vérifié par
A	25.04.2017	Permis d'aménager initial	NC	GD
B	16.06.2017	Modifications diverses	NC	GD

- FONCIER - TOPOGRAPHIE
- COPROPRIETE
- EXPERTISE
- DIVERS

- AUTORISATION D'URBANISME
- CU
 - DP
 - PA
 - PC
 - ZAC

- AMENAGEMENTS - MAITRISE D'OEUVRE
- ESQ
 - AVP
 - PRO
 - ACCORD TECHNIQUE
 - DCE
 - EXE



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
CHAPITRE 2 : REGLES D'URBANISME	4
CHAPITRE 3 : REGLEMENT ZONE 1AU.....	10

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Objet et champ d'application du règlement

Les règles d'urbanisme s'éteindront au terme de 10 ans, dans les conditions fixées par l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'urbanisme instituées au sein du lotissement. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré.

En l'application de l'article L442-7, il doit être porté à connaissance des acquéreurs ou des locataires tant par les lotisseurs originaires que par les détenteurs successifs.

Il est complété par un Plan de Composition.

Article 2 : Conditions d'aménagement et superficie des lots

Les surfaces portées au Plan de Composition sont indicatives. Elles ne seront définitives qu'après bornage périmétrique du lotissement et des lots, par un Géomètre-Expert.

L'opération globale se compose :

- de 14 lots libres destinés à l'accueil d'habitations individuelles,
- de 3 macrolots destinés à l'accueil de logements collectifs et/ou intermédiaires.

Article 3 : Conditions de division et de regroupement des lots

Le découpage des lots est figuré sur le Plan de Composition du lotissement.

Regroupement de lots :

Le regroupement de plusieurs lots est autorisé sous autorisation expresse du lotisseur à joindre à la demande de permis de construire et sous réserve de ne pas porter globalement atteinte à la densité minimale de logements prévue sur l'opération.

En cas de regroupement de plusieurs lots, les prescriptions règlementaires (côtes de recul, règles d'implantation, etc... précisées au plan de composition) ne subsisteront que sur les limites périphériques des lots ainsi regroupés. Elles ne disparaîtront que sur les limites séparatives venant à disparaître du fait de ce regroupement.

Subdivision de lots :

Les lots pourront faire l'objet de subdivisions, après validation expresse par le lotisseur, avec création éventuelle de voies et accès, sans accord complémentaire des colotis. Ces subdivisions (en propriété ou en jouissance) pourront produire de nouveaux lots à bâtir ou résulter de permis de construire valant division dans la limite du nombre maximum de lots du lotissement.

Le lotisseur veillera au respect des règles de densité, au fur et à mesure des cessions des lots à bâtir et des demandes de permis de construire.

Article 4 : Affectation des lots :

L'ensemble de l'opération est à vocation principale d'habitat.

Les bâtiments destinés à des professions libérales ou assimilées, et les bâtiments destinés à des activités commerciales et artisanales liées à l'habitation et à l'activité urbaine seront autorisés à condition qu'ils ne nuisent pas à la tranquillité du lotissement.

Il devra notamment être prévu, sur les lots concernés, le nombre de places de stationnement nécessaire à l'activité.

Article 5 : Opération située dans le périmètre de protection d'un monument historique :

L'opération est située à l'intérieur d'un périmètre de protection de l'église de Norrey.

CHAPITRE 2 : REGLES D'URBANISME

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Pas de complément au PLU.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour les lots libres de constructeur : les garages automobiles en sous-sols sont interdits.

Article 3 : Accès et voiries

Les accès aux lots seront conformes aux dispositions portées au plan de règlement graphique.

Chaque zone d'accès présentera les dimensions suivantes :

- Une largeur égale à **5 mètres** (cette largeur ne comprend pas les éventuels murets latéraux).
- Une profondeur d'un minimum de **5 mètres**.

Ces zones d'accès sont dimensionnées pour recevoir le stationnement d'au moins deux voitures.

Au droit de ces accès aux lots, les éventuels portails et clôtures seront reculés d'un minimum de 5 mètres à partir de l'emprise de la limite séparative avec le futur domaine public, de manière à former une entrée charretière **dont la réalisation sera à la charge des acquéreurs**.

Cette zone devra **obligatoirement** être revêtue en enrobé, béton, pavés, dallage enherbé ou non, gravillons renforcés, stabilisé renforcé ou tout autre revêtement équivalent.

Cette zone sera obligatoirement libre de toute clôture sur la façade.

Dans le cas où un lot libre de constructeur accueillerait plusieurs logements, chaque logement devra disposer d'une zone d'accès comme décrit ci-dessus.

Lorsque la topographie, la position des stationnements, des ouvrages de branchements, des candélabres et des plantations, le permettent, des accès pédestres pourront être ouverts sur les circulations piétonnes du lotissement, depuis les lots.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à tout ouvrier ou entrepreneur qui serait chargé de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude donne lieu à une quelconque compensation.

- 4.1. Toutes les constructions devront être raccordées aux différentes attentes de réseaux (eau potable, eaux usées, électricité, télécom) réalisées par le lotisseur en se conformant aux directives techniques des services gestionnaires.

L'ensemble des taxes, frais de raccordement, de pose de compteurs et de mise en service de ces réseaux seront supportés par les acquéreurs.

Les frais de raccordement des ouvrages de branchement à la construction sont à la charge des acquéreurs.

Chaque acquéreur sera tenu de vérifier l'altimétrie et la position des ouvrages de branchement en vue du raccordement à ses frais de sa construction à ces différents réseaux.

La pose des éventuelles antennes de télévision sera à la charge des acquéreurs.

L'installation de bonbonnes de gaz à l'air libre est interdite.

Gestion des eaux pluviales :

Chaque acquéreur gèrera ses eaux pluviales sur son lot, y compris les eaux pluviales collectées sur les places de stationnement non closes.

L'acquéreur fera figurer dans son dossier de permis de construire son projet de dispositif pluvial.

Pour plus de précisions sur les dispositions préconisées en matière de gestion des eaux de pluie, il devra se référer au dossier *loi sur l'eau* de l'opération.

A noter que la mise en place de citerne de récupération d'eaux de pluie est conseillée et autorisée à condition qu'elle soit harmonieusement dissimulée sur le terrain.

- 4.2. La collecte des déchets recyclables et ménagers sera assurée sur l'ensemble du quartier selon les prescriptions de la collectivité en charge de ce service.

Chaque acquéreur prévoira sur sa parcelle une aire de stockage de ses bacs de collecte, aire technique intégrée à l'aménagement de sa parcelle (ou à sa construction).

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Les surfaces portées au Plan de Composition sont indicatives. Elles ne seront définitives qu'après bornage périmétrique du lotissement et des lots par un Géomètre-Expert.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Respect de l'article 1AU6 du PLU et, en complément :

Chaque acquéreur se reportera aux indications portées au plan de composition qui prévoit, en complément, des dispositions spécifiques à l'opération.

Les hypothèses d'implantation figurant au plan d'hypothèse d'implantation sont données à titre purement indicatives.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Respect de l'article 1AU7 du PLU et, en complément :

Chaque acquéreur se reportera aux indications portées au plan de composition qui localise des dispositions spécifiques à l'opération.

Les hypothèses d'implantation figurant au plan PA9 sont données à titre purement indicatives.

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

Les constructions devront être implantées dans la zone constructible et respecter les règles définies à l'article 1AU8 du PLU.

Les hypothèses d'implantation figurant au plan hypothèses d'implantation sont données à titre purement indicatives.

Article 9 : Emprise au sol

Pas de complément au PLU.

Article 10 : Hauteur des constructions

Respect de l'article 1AU10 du PLU.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Harmonie générale

Respect de l'article 1AU11 du PLU et, en complément :

Les abris de jardin (ou équipements similaires) soumis à déclaration de travaux peuvent être implantés sur l'ensemble de la parcelle à l'exception de la bande située entre la façade de l'habitation et la voie commune ou publique.

11.2 Matériaux et couvertures

Respect de l'article 1AU11 du PLU.

11.3 Formes et volumes

Respect de l'article 1AU11 du PLU et, en complément :

Les annexes de type garages, peuvent être intégrées ou non à la construction principale, sous réserve du respect des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

11.4 Implantation altimétrique

Le niveau de plancher bas des constructions ne peut excéder de 0,50 mètre celui du terrain naturel, sauf prescription spécifique contraire justifiée dans les secteurs ou sous-secteurs soumis à des risques d'inondation.

11.5 Clôtures et limites

Ces prescriptions ne concernent pas les accès aux lots (article 3 du chapitre 2)

Clôtures à l'alignement des voies et des passages piétons

Les clôtures à l'alignement des voies et des allées piétonnes ne sont pas obligatoires. Cependant, il doit être prévu une bordurette maçonnée en limite de voie et des emplacements de stationnement non clos, si nécessaire, pour retenir les terres de la parcelle ou dans le cas où la limite jouxte directement un trottoir ou une chaussée.

Les clôtures sur voies, d'une hauteur maximale de 2 mètres, seront constituées :

- Soit d'un dispositif à claire-voie,
- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire-voie, d'une lisse ou d'une grille.

Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive.

Les clôtures et les haies auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Les murs de soutènement

Les murs de soutènement créés par les acquéreurs en limite des espaces communs permettant un délaissé du terrain naturel par rapport à ces espaces communs peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils soient réalisés

sans dégrader les espaces communs correspondants et conçus de manière à respecter les règles de l'art, notamment celles relatives aux reprises des surcharges de voirie.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres doublé d'une haie vive. A l'arrière des lots 15 à 17, la haie sera obligatoirement de type bocagère et réalisée par le lotisseur.

A l'arrière des lots 8, 10, 11, 14 et 15, la plantation d'une haie vive est obligatoire.

Les seuils des portails et portillons devront être réalisés ou mis en place de façon à ce qu'en aucun cas, ils ne se situent en-dessous du niveau des voies, trottoirs et espaces publics.

Le dessin d'élévation du portail, des portillons et des murets de soutènement devra être fourni dans le dossier de demande de permis de construire.

Le portail d'accès de la parcelle sera adapté au type de clôture choisi.

Les clôtures devront obligatoirement intégrer les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres (en cas d'absence de boîtes aux lettres collectives de type cidex).

La pose en façade principale, sur les limites séparatives et arrières, de brise-vue en toile, de canisses, de brande, de panneaux en bois ou de haies artificielles, de murs en plaques de béton est interdite.

11.6 Plantations

La création de haies mono-spécifiques (une seule essence) est interdite.

A titre indicatif, sauf pour la haie bocagère, les haies pourront avoir au minimum cinq essences parmi les suivantes :

Carpinus betulus (charme),
Amelanchier canadensis (amélanchier),
Fagus sylvatica (hêtre),
Corylus avellana (noisetier/coudrier),
Acer campestre (érable champêtre),
Ligustrum vulgare (troène),
Viburnum tinus (laurier-tin),
... représentant 75% de la haie.

Les 25% restants sont laissés libre à l'acquéreur et complétés par des arbustes à fleurs tels que cornus, philadelphus, rosiers, Viburnum (arbustes fleurissants – arbustes persistants).

Le thuya et les résineux d'une manière générale, le laurier palme et le bambou sont interdits pour la création des haies.

La haie sera soigneusement entretenue.

Article 12 : Réalisation des aires de stationnement

Les entrées charretières (réalisation à la charge des acquéreurs) seront obligatoirement non closes sur la façade.

Pour assurer le stationnement, les entrées charretières seront dimensionnées et réalisées tel qu'indiquées au plan de composition.

Se reporter à l'article 3 du présent chapitre 2 du règlement pour plus de précision sur la position, les dimensions et le mode de réalisation de ces entrées.

Article 13 : Condition de réalisation des espaces libres et des plantations

Respect de l'article 1AU13 du PLU.

Article 14 : Surface de plancher

La surface de plancher totale maximale sur l'ensemble de l'opération est de **5550 m²**.

La répartition de la surface de plancher entre les lots sera réalisée par le lotisseur conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. A défaut, elles seront réparties de la façon suivante :

Lots 1-14 et 15 :	450 m ² par lot, soit :	1 350m ²
Lots 2-3, 5 à 14 et 16-17 :	300 m ² par lot, soit :	4200 m ²

	Total :	5 550m ²

Article 15 : Servitudes

Certains lots pourront être grevés d'une servitude d'implantation d'équipements publics destinés à l'alimentation générale du lotissement.

Chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à toute personne ou entreprise qui serait chargée de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude ne donne lieu à une quelconque compensation.

Les lots 15 à 17 devront maintenir, entretenir et remplacer si nécessaire la haie bocagère qui sera plantée par le lotisseur.

Les propriétaires des lots 4 à 6 et 13 à 16 auront l'obligation de déposer leurs déchets ménagers au droit du passage des services de ramassage si les véhicules ne viennent pas dans les impasses.

Les lots 5-6 et 8 supportent une servitude d'inconstructibilité d'habitation liée à la présence d'une ligne à haute tension.

Les lots sont grevés d'une servitude de retrait de portail comme indiqué au plan de règlement graphique ainsi qu'à l'article 3 du présent chapitre, dans le but d'améliorer la sécurité de l'accès véhicule et le stationnement devant chaque parcelle.

Les acquéreurs souffriront comme servitude l'existence de différentes activités agricoles ou professionnelles situées, ou pouvant être créées à proximité.

L'aménageur se réserve, tant pour lui que pour toute personne physique ou morale qui se substituerait à lui-même, ou tout autre propriétaire auquel il aura donné accord express, le droit d'utiliser les voies, ouvrages et réseaux créés pour la desserte, sur les terrains voisins, lui appartenant ou dont il deviendrait acquéreur, de toute opération future de lotissement ou construction.

Cette réserve s'applique notamment à la voirie interne et aux réseaux prévus dans l'arrêté d'autorisation et les documents annexés.

Article 16 : Prescriptions environnementales

Il est recommandé aux acquéreurs de se munir d'un équipement destiné au compostage. Celui-ci sera en matériaux facilement recyclables (bois ou PEHD).

A Saint Manvieu Norrey,
le 25 Avril 2017
modifié le 16 Juin 2017

Le Lotisseur
Indivision GUERIN
Représentée par M Robert GUERIN

Annexe : Règlement zone 1AU

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 : les logements qui ne sont pas autorisés en 1AUu2 ;
- 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 1AUu : 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 1AU, seuls les logements suivants sont autorisés :

- les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux présents. Ils le sont sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité ou d'équipement public.
- Les logements qui s'inscrivent dans des constructions à usage mixte (dont par exemple le rez-de-chaussée est réservé à des bureaux, des commerces ou des équipements d'intérêt collectif) ;

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 piédestres 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 piédestre 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 résiduelles 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 que des dispositifs de prétraitement (déboureur, 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

Art. 1AU.7

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

Art. 1AU.8

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

Art. 1AU.9

Néant.

Article 1AU.10 Hauteur maximale des constructions

Art. 1AU.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 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 m², 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

Art. 1AU.11

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 10m² 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 :

La hauteur des clôtures est limitée à 2m (elle est comptée par rapport au niveau de la voie riveraine). Les nouveaux murs pleins auront une hauteur inférieure à 0,80m ; ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie.

Une bordure marquera l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé), en l'absence de mur.

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

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 conteneurs 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

Art. 1AU.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 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

Art. 1AU.13

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.)

Art. 1AU.14

Néant.

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

Art. 1AU.15

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.