

ZONE 1AU

« Les zones à urbaniser dites zones « 1AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

La zone comprend un sous-secteur 1AUe permettant l'implantation d'une zone d'activités à vocation commerciale, artisanale, logistique. » Extrait du rapport de présentation.

ARTICLE 1AU.1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans la zone 1AU en dehors de son secteur 1AUe

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442-2 alinéa k du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction,
- l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules et de ferrailles,
- le stationnement isolé des caravanes (*sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur*), les campings, les garages collectifs de caravanes,
- les constructions sur sous-sols,
- les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur 1AUe :

- les constructions et installations de toute nature sauf celles explicitement visées à l'article 2.

ARTICLE 1AU.2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone 1AU et son secteur 1AUe

Sont admises :

Les constructions sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement¹.

Les programmes de création de plus de 5 logements devront comprendre une part minimale de 15% de logements locatifs. Le nombre de logements locatifs sera arrondi au chiffre supérieur. Dans le secteur 1AUe

Les constructions commerciales (*hôtellerie, restauration...*), artisanales, industrielles ou tertiaires et tout équipement nécessaire au fonctionnement de la zone d'activités.

Les installations classées

Les constructions à usage agricole.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées avec le bâtiment à usage professionnel.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Les exhaussements de sol nécessaires aux contrôles des eaux pluviales

¹ « Orientations d'Aménagement » : document n°3 annexé au présent dossier.

ARTICLE 1AU.3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans l'ensemble de la zone 1AU et son secteur 1AUe

Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone défini dans l'orientation d'aménagement.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage (*article 682 du code civil*).

Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions particulières s'il y a présence d'un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès (*limitation du nombre*).

La réalisation d'un projet nécessite la desserte du terrain par une voie répondant à sa destination et à son trafic ainsi qu'à la lutte contre l'incendie permettant de faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (*le cas échéant*).

→ Pour la desserte en voirie des zones 1AU (*sur lesquelles des orientations d'aménagement ont été établies*), le tracé des voies et l'emplacement des accès sont indicatifs, et doivent être respectés dans l'esprit.

Dans le secteur 1AUe

Les accès directs sur la RD511 sont interdits.

ARTICLE 1AU.4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

• Alimentation en eau potable

Dans l'ensemble de la zone 1AU et son secteur 1AUe

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

• Assainissement

Dans l'ensemble de la zone 1AU et son secteur 1AUe

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

De plus, dans les zones de très hautes eaux et dans les zones où le niveau de la nappe phréatique se situe entre 0 et 1m (*cartographies jointes au rapport de présentation – partie annexe*), les nouvelles constructions et changements de destination ne seront autorisés que sous réserve que l'assainissement autonome soit techniquement possible.

• Eaux pluviales

Dans l'ensemble de la zone 1AU et son secteur 1AUe

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (*sur son propre fond*) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales. Un système de noues paysagères sera mis en place. Dans le secteur 1AUe

Les eaux pluviales des toitures non polluées seront infiltrées sur la parcelle ou récupérées pour des usages autorisés par la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales des voiries seront récoltées et traitées avant rejet dans les noues en bordure des voies d'accès.

Les bassins de tamponnement des eaux seront aménagés en pente douce et plantée systématiquement. Les dispositifs d'étanchéité des bassins seront recouverts de terre végétale.

- **Electricité et télécommunication**

Dans l'ensemble de la zone 1AU et son secteur 1AUe

Toutes lignes supplémentaires de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication seront enterrées.

ARTICLE 1AU.5 – SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'ensemble de la zone 1AU et son secteur 1AUe

Non réglementé.

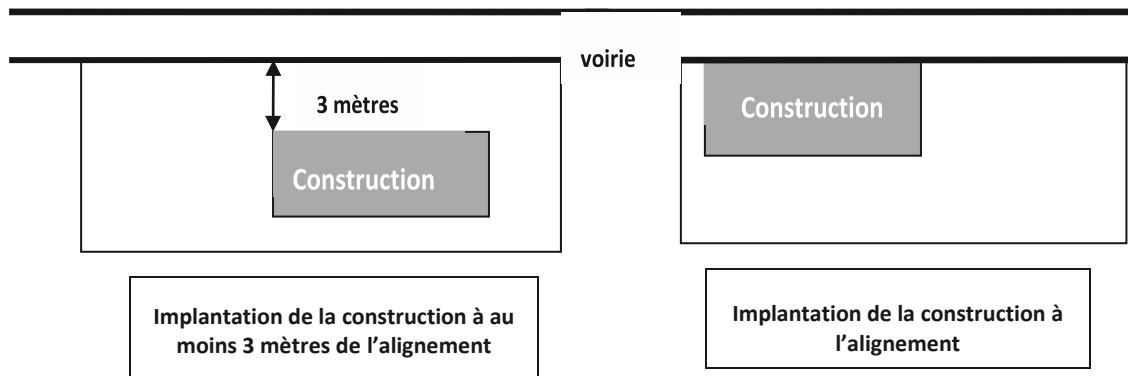
ARTICLE 1AU.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone 1AU en dehors de son secteur 1AUe

En cas d'orientations d'aménagement, les constructions seront implantées conformément aux principes édictés dans la zone.

Dans les autres secteurs, l'implantation sera :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie



Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci.

Dans tous les cas, les constructions seront implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles n'entraîneront pas de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Dans le secteur 1AUe

En cas d'orientations d'aménagement, les constructions seront implantées conformément aux principes édictés dans la zone.

Les bâtiments principaux seront implantés :

- à une distance au moins égale à 50 mètres de l'axe de l'A88.
- à une distance de l'emprise publique au moins égale à 10 mètres.
- à l'alignement pour les constructions composant le front bâti au nord du secteur 1AUe. Cependant pourront être implantés avec un recul d'au moins 3 mètres les bâtiments techniques de faible emprise tels que les postes transformateurs ou les locaux de gardiennage, accueil...

Les portails d'entrée seront reculés d'une distance d'au moins 6 mètres mesurée à partir du bord de la chaussée.

ARTICLE 1AU.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone 1AU en dehors de son secteur 1AUe

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance minimale de 3 mètres

Le permis de construire pourra être refusé si l'implantation de la construction supprime des haies existantes, classées au titre du L.123.1.5 (7°) du CU et repérées au document graphique, sans projet de restitution d'un paysage bocager.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limites séparatives soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Dans le secteur 1AUe

Les bâtiments principaux seront implantés :

- soit en limite séparative de parcelle,
- soit avec un recul au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 1AU.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone 1AU et son secteur 1AUe

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone 1AU en dehors de son secteur 1AUe

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder 40% de la surface de la parcelle bâtie ou non.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans le secteur 1AUe

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder 60% de la surface de la parcelle bâtie ou non.

ARTICLE 1AU.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone 1AU en dehors de son secteur 1AUe

La hauteur maximale des constructions ne dépassera pas R+1+C.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètres (*dans la partie la plus haute du terrain naturel recouverte par ce plancher*)

La hauteur des abris de jardin ou d'annexes ne devra pas excéder 3 mètres.

Dans le secteur 1AUe

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions situées en bordure de l'A88 et en façade sur le giratoire de la RD511 sera limitée à 8 mètres.

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 15 mètres

Toutefois leur hauteur peut atteindre 18 mètres sur 10% au maximum de la surface de l'unité foncière recevant la construction.

En cas de remodelage du relief du terrain, la hauteur de la façade apparente par rapport à tout point du terrain remodelé ne peut en tout état de cause excéder de plus de 1 mètre la hauteur maximale autorisée.

Les équipements publics et les bâtiments agricoles sont exemptés de la règle de hauteur maximale lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone 1AU en dehors de son secteur 1AUe

• Principe

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles et d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'énergie et de développement durable.

Des implantations différentes seront admises :

- pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques pour un meilleur ensoleillement
- pour éviter la création de couloirs de vent.

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité¹ pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (*à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures*).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone 1AU en dehors de son secteur 1AUe✓ **Aspect extérieur***Formes et volumes*

Le pignon de la construction à usage d'habitation devra être de 7,5 mètres maximum.

En règle générale, la tonalité de la pierre de Caen (*du beige clair au beige ocré*) doit être utilisée pour les façades de toute nouvelle construction en harmonie avec les constructions traditionnelles. L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit.

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région, les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet.

L'usage du bois, de la brique ou du torchis sera privilégié. Les enduits de façade seront en harmonie avec les couleurs existantes et devront s'intégrer au mieux dans le paysage urbain traditionnel.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (*murs, toitures et couvertures, percements*).

Les panneaux pleins seront en bois ou en aluminium.

✓ **Toiture**

Le matériau de couverture de la construction principale sera de type « ardoise naturelle », « ardoise fibro » ou « tuile plate ». La pente des toits sera à 2 pans et de 45°.

Les constructions avec combles seront principalement couvertes de toitures composées de deux pans symétriques ayant une pente comprise entre 40 et 50°.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes dites « à la capucine ». Le châssis de toit est autorisé soit isolé soit regroupé. Sa proportion devra être verticale avec un maximum de 100x80 mètres.

Les panneaux solaires (*en matière non réfléchissante*) et les baies sont autorisés

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les toitures à faible pente ou/et à un seul pan sont autorisées pour permettre la couverture d'annexe (*accolés ou non à la construction principale*) ou de vérandas.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

✓ **Clôture**

Elles seront traitées en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Seuls sont autorisés :

- les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (*d'essences locales mélangées – cf. liste ci-après*),
- les haies vives composées d'essences locales mélangées (*feuillus et persistants – cf. liste ci après*) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.

¹ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

arbres		arbustes	
<i>Arbres fruitiers</i>	Pommier, poirier, prunier, pêcher, cerisier....	<i>Arbustes à baies ou fruits</i>	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodrondron, amélanchier, leycstera formosa., framboisier, cassissier, groseillier.
<i>Arbres à feuillage persistant</i>	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	<i>Arbustes pour haies</i>	Charmille, if, buis, houx, escallonias, bambou, saule peressée...
<i>Arbres ornementaux</i>	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, poirier d'ornement pleureur, elaeagnus...	<i>Arbustes à floraison hivernale</i>	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
<i>Arbres à fleurs</i>	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amelanchier	<i>Arbustes grimpants</i>	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
<i>Grands arbres</i>	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rodendron, frêne, érable...		Rosiers

✓ **Véranda**

Le volume de cette construction doit être réalisé en fonction du volume de la construction principale sur laquelle elle se greffe

Dans le secteur 1AUe

✓ **Ambiance architecturale**

Les volumes seront simples et parallélépipédiques comprenant une ou plusieurs volumes annexes, si nécessaires. Ces bâtiments seront disposés dans un environnement paysager soigné.

Les zones de stockage seront obligatoirement dissimulées de la vue depuis la voie publique.

✓ **Volumes**

Dans le cas d'une réalisation comprenant plusieurs volumes architecturaux distincts dûs à un programme multiples, il sera recherché une articulation harmonieuse entre ces différentes unités.

Le traitement des façades par des couleurs ou des matériaux différents permettre de souligner les volumes.

Les grands volumes seront composés de manière à éviter toute uniformité (traitement des angles, bandeaux, socles...).

✓ **Toitures**

Les toitures seront en terrasses ou dissimulées derrière des acrotères. Les descentes des aux pluviales seront disposés préférentiellement à l'intérieur des bâtiments.

D'autres formes architecturales plus complexes sont autorisées à condition que les parties visibles depuis la voie publique soient traitées avec le plus grand soin. La couleur des toitures visibles sera blanche, grise ou végétalisée.

Les couvertures comprenant des cellules photoélectriques sont autorisées.

Les panneaux de chauffage solaire seront intégrés dans les pans des toitures ou alors participeront à la composition architecturale d'ensemble (brise-soleil, double façade...).

✓ **Façades**

Les couleurs des façades autorisées sont les suivantes :

- bois naturel non traité ou bois lasuré teinte clair
- gris métallisé (de préférence RAL 9007)
- toutes les couleurs sous condition que la surface ainsi couverte soit inférieure à 25% Les couleurs vives seront réservées aux enseignes et modénatures.

Pour les bâtiments à usage commercial le rez-de-chaussée des constructions sera préférentiellement vitré. Les bâtiments devront recevoir un traitement uniforme sur l'ensemble de leurs façades.

✓ Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées d'une haie d'essences locales donnant sur l'espace public doublé ou non de panneaux treillis soudés sur poteaux, couleur gris clair. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,20 m. les portails seront ajourés de teinte gris clair.

Les clôtures pleines sont autorisées, le long des limites séparatives de propriétés qui ne sont pas des limites de zones. Les clôtures de type plaques de béton préfabriquées sont interdites. La hauteur des autres clôtures est limitée à 2 m. Elles seront réalisées en panneaux treillis soudés sur poteaux, teinte gris clair, de hauteur maximum 2 m.

Elles seront doublées par des haies constituées d'essences locales dans le cas où elles protégeront les parkings et aires de stockages extérieures.

✓ Enseignes

Pour les constructions à usage commercial : les enseignes seront intégrées aux façades des constructions et ne pourront dépasser l'acrotère ou le faîtage.

Pour les autres constructions : ne seront autorisées que les enseignes avec nom et raison sociale de la firme, qui devront s'intégrer au bâtiment sans excéder 20% de la surface de la façade.

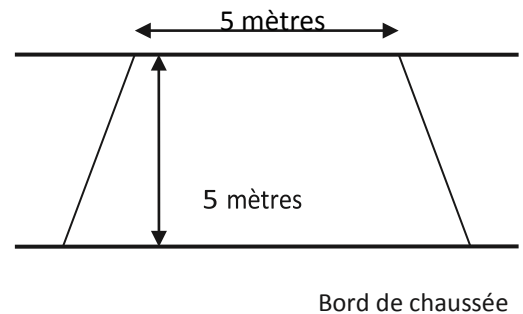
ARTICLE 1AU.12 – STATIONNEMENT

Dans la zone 1AU en dehors de son secteur 1AUe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Il sera demandé deux places de stationnement par logement sur le domaine privé.

L'accès sera en retrait de 5 mètres par rapport au bord de la chaussée.



Dans le secteur 1AUe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

ARTICLE 1AU.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone 1AU et son secteur 1AUe

Les dispositions relatives à la réalisation ou à la préservation d'espaces libres et de plantations figurant aux orientations d'aménagement devront être respectées.

Dans le secteur 1AUe

✓ Prescriptions générales

Les talus de remblai et de déblai auront une pente douce, inférieure à 4/1. Ils seront obligatoirement engazonnés et plantés.

20% de la superficie de la parcelle devra être engazonnée et / ou plantée.

Les espaces libres et en particulier mes marges de recul en bordure des voies et sur toutes les limites séparatives seront plantés et aménagés avec soin.

Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs.

✓ Les zones de recul

Les zones de recul en façade de rue pourront accueillir des aires de stationnement des véhicules sous condition soit de réaliser le parking en décaissé par rapport au terrain naturel, soit en masquant les devantes des voitures par des haies basses d'une hauteur inférieure à 70 cm.

Les zones de recul latéral (entre bâtiments et limite parcellaires) et les zones de recul à l'arrière des bâtiments pourront accueillir des voies de desserte, des parkings et des zones de stockage qui seront dissimulées de la vue depuis la voie publique.

✓ Plantations

Les nouvelles aires de stationnement de véhicules légers seront plantées à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement.

Les aires de stationnement situées en bordure des voies seront bordées de bosquets ou de haies basses.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre par 200m² de terrain affectés au stationnement et aux espaces verts.

Les clôtures en bordure de la zone d'activités seront doublées de haies vives d'essences locales.

En limite parcellaire sur rue, il sera réalisé une bande paysagée d'une largeur minimale d'un mètre.

Le choix des essences pour les plantations isolées devra se faire parmi la limitative suivante:

Erable champêtre (*Acer Campestris*), Bouleau (*Betula verrucosa*), Aubépine (*Crataegus monogyna* ou *oxyacantha*), Charme (*Carpinus betulus*), Chêne de Hongrie (*Quercus frainetto*), Frene (*Fraxinus excelsior*), Pin Noir (*Pinus nigra*), Merisier (*Prunus avium*).

Le choix des essences pour la plantation de haies ou massifs (plantation linéaire ou regroupée de végétaux, caducs ou persistants, destinés ou non à la taille et en mélange de plusieurs genres et espèces) devra se faire parmi la liste limitative suivante :

Viorne Obier (*Viburnum opulus* sp.) Viorne horticoles (*Viburnum burkwoodii*, *Viburnum plicatum*), Laurier Tin, (*Viburnum tinus*), Rosiers arbustifs (*Eva*, *Rubrifolia*, *Golden wings*, *Willmotae*, *Ballerina* etc...), Saules (*Salix rosmarinifolia*, *Salix exigua*), Charme (*Carpinus betulus*), Houx (*Ilex aquifolium*, *illex x Altaclarensis*), Noisetiers (*Corylus Avellana*), Erable Champêtre (*Acer campestre*), Aubépine (*Crataegus monogyna* ou *oxyacantha*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Cytise (*Laburnum cytisus*).

ARTICLE 1AU. 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone 1AU et son secteur 1AUe

Il n'est pas fixé de règle.