III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE
1AU

Caractère de la zone

Cette zone naturelle est destinée, compte tenu de sa situation et des équipements présents à sa périphérie, à l'extension des quartiers urbains de la ville de Moult. Elle pourra recevoir de l'habitat et les activités, services et équipements qui lui sont normalement liés.
Elle sera équipée et aménagée de façon cohérente dans le respect des orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble suivant les modalités précisées ci-après.

On distingue au sein de cette zone :

- **Un secteur 1AUa** composé de parcelles que bordent à l'est et à l'ouest des quartiers pavillonnaires et que l'on destine essentiellement à des logements locatifs sociaux.
- **Un secteur 1AUb** qui borde la voie communale N°3 et assure le lien entre les quartiers pavillonnaires de la ville et le parc du Manoir d'Ingouville.
- **Un secteur 1AUs** qui, dans le prolongement de la zone US, est destiné à l'accueil d'espaces verts, ~~et~~ d'équipements ou services sportifs et récréatifs et des commerces liés à ces activités.

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

Art. 1AU.1

1°- Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec le caractère ou la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les nouvelles installations artisanales à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec la vocation dominante de la zone.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes, sur une même unité foncière ;
- Les terrains de camping, de caravaning et tout hébergement léger de loisir (mobil home,...) ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- Les carrières ;

2°- Les nouvelles constructions à destination de logements ou d'activités économiques qui ne s'inscriraient pas un projet d'aménagement d'ensemble.

<u>3°- Sont de plus interdits en 1AUs :</u>

- Les logements à l'exception de ceux qui sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux des établissements de la zone.
- Les activités économiques et équipements qui ne seraient pas directement liés à la vocation de la zone définie en introduction.
- Les aires de stockages extérieurs visibles depuis la RD613 ;
- Les aires de stationnement dans une bande de 25m comptée par rapport à l'axe de la RD613 ;

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

1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

a) L'ouverture à l'urbanisation de cette zone respectera les conditions suivantes :

- Les opérations d'aménagement respecteront les Orientations d'Aménagement qui complètent le P.A.D.D. (Pièce 2b)
- L'urbanisation prévue par une opération d'aménagement (constructions + viabilisation) qui ne couvrirait qu'une partie de la superficie d'un secteur urbanisable ne sera pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste du secteur. Elle aura une superficie au moins égale à 2ha (ce qui exclut le détachement de lots en limite de secteurs), sauf :
    - en 1AUb où seule une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur sera autorisée,
    - pour terminer l'aménagement d'un secteur.
    - En 1AUs, où l'aménagement sera autorisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur prévus par les Orientations d'Aménagement
- Cependant, chaque secteur pourra aussi être ouvert à l'urbanisation pour permettre l'implantation d'équipements collectifs ou services d'intérêt général dès lors que seront réalisés dans le même temps, les aménagements prévus par le règlement graphique et les Orientations Particulières d'Aménagement qui le complètent.

2-DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉES PRÉCEDEMMENT

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.

Dans les zones d'effets aux abords des canalisations de gaz haute pression, telles qu'elles sont définies par les études de sécurité, des mesures de reculs et de protection des constructions et installations, en fonction de leur nature pourront être imposés, en accord avec le transporteur (GRTgaz).

Dans les zones d'affleurement de nappe (entre 0 et -2,5m) :
Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, les constructions sur sous-sols seront interdites

Article 1AU.3 Accès et voirie

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 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 seront définies en fonction de l'importance du trafic et de leur affectation.

Elles respecteront les principes définis par les Orientations d'Aménagement qui complètent le PADD (pièce 2b).

Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les nouvelles rues en impasse de plus de 50m de longueur seront aménagées dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire aisément demi-tour.

Toute opération d'aménagement permettant la création de logements (lotissements, groupes d'habitations...) prévoira le raccordement de la voirie de l'opération (voie automobile, piste cyclable ou chemin piétonnier), en espace non-privatif, aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement.

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 : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, 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.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

Il est rappelé que dans les zones de protection de forage, le rejet des eaux pluviales par des dispositifs d'engouffrement de type puisard est interdit.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :
Les nouveaux réseaux seront enterrés.

IV- ANTENNES PARABOLIQUES : Elles devront être posées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, leur couleur devra se rapprocher le plus possible du support sur lequel elles seront installées.

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 seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 4m et à une distance de l'axe de celles qui préexistent à l'opération d'aménagement qui les comprend, au moins égale à 10m.
Elles seront implantées à une distance de l'alignement des autres chemins, au moins égale à 2m.
Cependant :

- en bordure de rues créées au sein d'une opération d'aménagement, ce retrait pourra être réduit, voire supprimé, lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera.
- Elles seront implantées à une distance de l'axe de la RD613 au moins égale à 25m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, qui seront implantés en fonction de leurs indications techniques.

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

Art. 1AU.7

Les nouvelles constructions sont implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de propriétés 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 ; ce recul ne sera jamais inférieur à 3m ;
- soit en limite séparative de propriétés s'il s'agit de constructions dont l'implantation sur les limites séparatives créées à l'intérieur de l'opération d'aménagement est prévue au plan de composition pour un lotissement ou au permis de construire pour un groupe d'habitations.

De plus, les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m^2 et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3m, pourront être implantés en retrait des limites séparatives de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général qui seront implantés en fonction de leurs indications techniques.

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 la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus élevée des deux constructions, avec un minimum de 4m.
Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales (les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales).

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

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

Néant.

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

En 1AUs :
Néant.

En 1AUa et 1AUb :
Les constructions ne comprendront pas plus d'un rez-de-chaussée et d'un niveau droit. Elles auront une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à 6m et une hauteur au faîtage inférieure à 11m.

Sur le reste de la zone :
Les constructions comprendront au maximum 4 niveaux superposés y compris les combles (aménageables ou non) ou les attiques, non compris les sous-sols enterrés. Leur hauteur droite à l'acrotère ou à l'égout restera inférieure à 11m et pour les constructions présentant une attique, la hauteur à l'égout ou l'acrotère de l'attique restera inférieure à 13m.
Pour prendre en compte la pente du terrain, une tolérance de 1m est autorisée.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ; ils seront implantés en fonction de leurs indications techniques.

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

HARMONIE GENERALE

Sont interdits :
- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen, ou au Pays d'Auge,
- La construction en matériaux de fortune.

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers...) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

MATERIAUX ET COULEURS

En 1AUs :
Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière.
Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. On préférera, pour les volumes simples, le masquage des toitures à faible pente par des acrotères.

Sur le reste de la zone :
Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région.

À l'exception des constructions d'architecture contemporaines, les constructions présenteront des façades où les couleurs claires domineront. Les enduits seront choisis dans les nuances de la pierre de Caen (beige, sable, jaune clair). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

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

Les toitures à combles seront recouvertes de petites tuiles plates en terre cuite d'origine naturelle.

Sont de plus autorisés :
- Le zinc et le cuivre sur de petits éléments de toiture,
- Les panneaux solaires, photovoltaïques et vitrages,
- Les toitures végétalisées,

FORMES ET VOLUMES :

En 1AUa et 1AUb : Les constructions avec combles sont principalement couvertes de toitures composées de pans symétriques ayant une pente comprise entre 45° et 50°.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront notamment être autorisées :
- pour permettre la couverture d'annexes ou de vérandas,
- pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine avec des toitures-terrasses.

CLOTURES

Chaque opération d'aménagement définira précisément les types de clôtures autorisées (sur rue et sur limite séparative) de façon à assurer l'harmonie du cadre paysager de chaque ensemble ou quartier résidentiel.

Elles auront une hauteur maximale de 2m. En bordure de voies, les nouveaux murs auront une hauteur inférieure à 1m.

En limite avec l'espace naturel, les clôtures seront constituées d'une haie, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

Nota : les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Art. 1AU.12

1- STATIONNEMENT POUR LES CYCLES :

Une aire de stationnement sera aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs ou motocyclettes lors de la construction d'équipements ou services collectifs. Les immeubles collectifs comprendront un local ou une aire de stationnement aménagée pour leur stationnement.

2- STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Pour les voitures particulières, il est en particulier exigé :

Constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement. Elles seront réalisées suivant l'une des hypothèses suivantes :

a) Places de stationnement liées à la parcelle : les places de stationnement requises seront non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles. 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.

b) Aménagement de quartiers sans stationnement sur la voie publique : chaque parcelle justifiera de la mise à disposition du quota exigé ; il pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective.

Constructions d'habitations collectives :

- deux places de stationnement par logement, sauf pour les logements de moins de 3 pièces (studio/F1/F2) où le quota est réduit à une place par logement.

Constructions à usage de bureaux, commerces ou services (sauf en 1AUs) :

- une aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 40% de la surface de plancher

Constructions à usage hôtelier :

- Une place de stationnement par chambre.

Les surfaces de stationnement exigibles pour les autres activités seront déterminées en fonction de leur nature, de leur fréquentation et de ses variations.

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

Art. 1AU.13

Les haies sont préférentiellement constituées d'essences locales.

Obligation de planter :

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

2- Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté (d'un ou plusieurs tenants) d'une superficie au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière. Pour les parcelles recevant d'autres occupations (à l'exception des équipements publics, pour lesquels il n'est pas retenu de superficie minimale

d'espace vert), cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à 20 % de la superficie de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés à minima d'un arbre de haute tige par tranche de 150m^2 de superficie d'unité foncière.

3- Les lotissements ou groupes d'habitations comprendront une surface plantée au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité et plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100m2 d'espace vert, qui pourront être regroupés en bosquets ou alignements. Ils ne comprendront :
   - ni aires de stationnement
   - ni bassins de rétention des eaux pluviales, à l'exception des ouvrages qui par leur paysagement - noues plantées,...- font partie intégrante des espaces verts.
   - ni voies (dont les voies vertes prescrites)

   Pour être décompté, chaque espace vert ne devra pas avoir une superficie inférieure à 100m^2 (d'un seul tenant) et moins de 1,2m de largeur (pour permettre l'entretien mécanique).

   Lorsqu'une opération d'aménagement réalise un quota d'espace vert collectif supérieur à celui requis, alors le dépassement pourra être reporté au crédit d'une opération postérieure et mitoyenne.

RAPPEL POUR INFORMATION:

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ;
Les arbres (de plus de 2m à l'âge adulte) 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.