

Département du Calvados

Commune de Démouville



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 1

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire qui l'a approuvée en date du 28 septembre 2023

4. Règlement écrit



aturba.fr

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	7
LES ZONES URBAINES	7
Zone UA, UB et UC.....	11
Zone UE.....	26
Zone UJ.....	37
LES ZONES A URBANISER	44
LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	59
Zone A.....	60
Zone N.....	69
ANNEXES	72
Objectifs de développement durable.....	96
Lexique.....	101

DISPOSITIONS GENERALES

Champs d'application et portée du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Démouville.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier à celles de ses articles L.151 et suivants et R.151.1 et suivants.

Le règlement gère les dispositions d'urbanisme concernant les modalités d'occupation et d'affectation des sols. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, qu'elle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou toutes autres réglementations (code minier, code forestier, code rural, code de l'environnement, code de la construction et de l'habitation, code civil...).

Les différentes zones

Le présent règlement comprend :

- Les zones urbaines :
 - o UA : zone de centralité (mixité d'usages : habitations, commerces, services, équipements publics)
 - o UB : zone résidentielle de moyenne et haute densité
 - o UBc : secteur de centralité et de densité correspondant aux premières extensions du centre-ville
 - o UC : zone résidentielle à dominante d'habitat individuel
 - o UE : zone d'équipements publics
 - o UEimp : secteur lié à l'IMPro
 - o UJ : zone d'activités économiques
- Les zones à ouvrir à l'urbanisation :
 - o AUbc : zone d'ouverture à l'urbanisation à destination d'habitat et de commerces, services (extensions de la zone de centralité)
 - o AUc : zone d'ouverture à l'urbanisation à destination d'habitat
- Les zones naturelles et agricoles :
 - o N : zone naturelle
 - o Np : secteur couvert par un périmètre de protection rapprochée de captage en eau potable
 - o A : zone agricole
 - o Af : secteur agricole impacté par le tracé de la liaison entre l'autoroute A13 et Bénouville – Courseulles-sur-Mer

Règle 1 : Déplacement de la petite faune

Dans le cas d'une création de clôture, nonobstant les règles applicables à chaque zone : En limite séparative, la création d'un passage d'une hauteur de 8 cm minimum et d'une largeur de 20 centimètres minimum est exigé ponctuellement au ras du sol, pour le passage de la petite faune.

Dans le cas d'un changement de clôture existante :

Une clôture perméable et végétalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques (tels que les murs en béton, parpaings, claustras bois ou composites, brises-vues en natte tressée ou bambou, lames de jointement sur clôtures en grillage rigide...)

Cette règle ne s'applique pas aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime.

Règle 2 : gestion des eaux pluviales « à la parcelle »

La gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle, par infiltration de façon à réduire les effets de l'imperméabilisation des surfaces et atténuer le risque d'inondation. Des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés. Dans tous les cas, la recherche de solution doit être privilégiée afin de permettre l'absence de rejet au réseau public.

Règle 3 : Faire de l'habitat un support de biodiversité

L'utilisation de végétaux en façades des constructions existantes ou à créer (plantes grimpantes), ou sous la forme de toitures-terrasses, soit autorisées nonobstant les dispositions des articles 11 du présent règlement (aspect extérieur).

Règle 4 : perméabilité des espaces dédiés au stationnement

Tout stationnement (groupé ou individuel) doit être réalisé en revêtement perméable.

Règle 5 : essences végétales à retenir ou à proscrire

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'essences locales. Il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux, qui seront préférentiellement plantées d'essences nourricières (fruitiers).

Lorsque le règlement du P.L.U. fera référence aux espèces végétales « locales », le pétitionnaire pourra se référer à la liste présentée ci-après. Etant entendu que cette liste est non exhaustive et présentée à titre indicatif :

Palette végétale :

ARBRES DES ESPACES VERT COMMUN :

- Fagus sylvatica
- Pinus pinea
- Cedrus libani
- Prunier quenouille ou tige
- Pommier quenouille ou tige
- Poirier quenouille ou tige
- Cerisier quenouille ou tige
- Liriodendron tulipifera
- Quercus pedunculata
- Paulownia tomentosa
- Acer saccharinum wieri
- Aesculus x briotti
- Acer campestre
- Acer c. rubrum
- Tilia platyphyllos
- Pyrus calleryana chanticleer
- Prunus sub autumnalis
- Catalpa bignonioides
- Carpinus betulus
- Prunus s. accolade

ARBUSTES DES ESPACES VERT COMMUN :

- Cassis
- Framboisiers
- Fraisiers
- Groseille
- Muriers
- Myrtilles
- Noisetier

HAIES VARIÉES ET FLEURIES :

- Cornus
- Spirea vanhouttei
- Weigelia bristol ruby
- Weigelia koster variegata
- Cotoneaster franchetti
- Escallonia donard radiance
- Photinia x red robin
- Forsythia x week end
- Abelia grandiflora

Essences à éviter :



Certaines essences végétales, notamment les espèces dites « invasives » sont à proscrire dans le cadre des plantations qui seraient entreprises par les pétitionnaires. Ces espèces concernent en premier lieu : le robinier faux acacia, le cytise aubour, le seneçon en arbre, le buddleia (ou arbre à papillons) et le rosier rugueux. La plantation de thuya ou laurier palme en haie est interdite.

Règle 6 : limitation de l'imperméabilisation des sols

Les articles 13 de plusieurs zones imposent un coefficient d'imperméabilisation des sols. Il est ici précisé que Les espaces de « pleine terre » sont des espaces qui peuvent être plantés, sans obstacles.

L'utilisation de revêtement « semi-perméables » est par ailleurs encouragée : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, toitures végétalisées, etc.

Règle 7 : Protections patrimoniales, commerciales, paysagères et naturelles

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement sur Démouville, devra prendre en compte les spécificités géographiques et culturelles de la commune : patrimoniales (périmètre de protection de l'Eglise), commerciales (protection des services et des commerces du centre bourg), paysagères (préservation des ensembles remarquables) et naturels (haies et alignements d'arbres à préserver et /ou restaurer).

Règle 8 : performances énergétiques et environnementales

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est fortement encouragée au regard, notamment, de 3 caractéristiques :

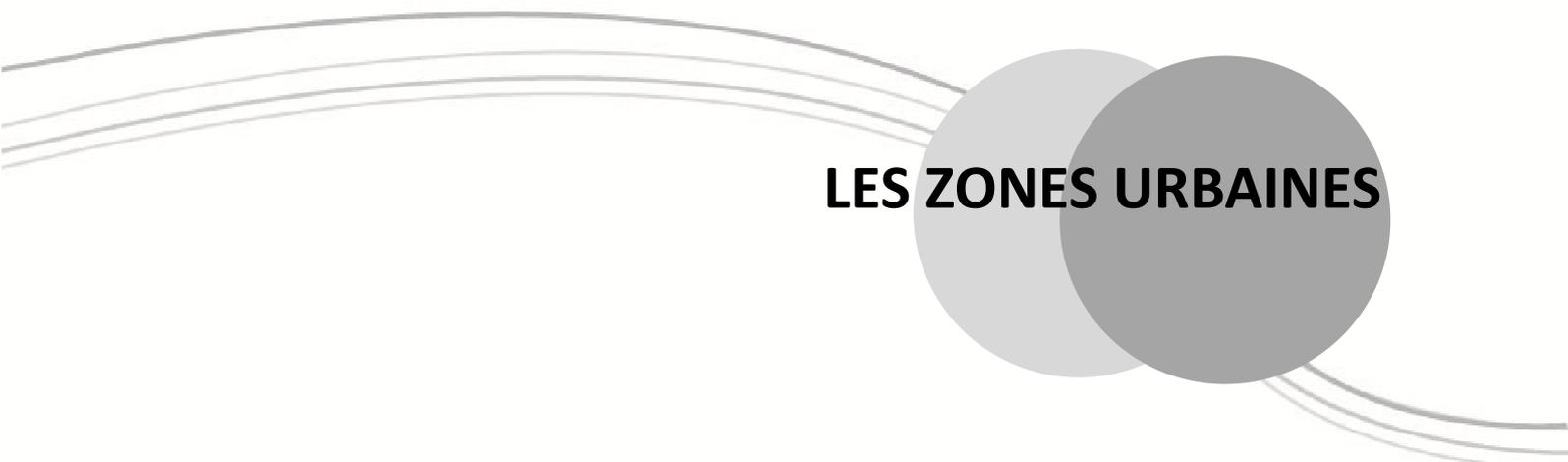
- Une performance énergétique
- Un impact environnemental positif
- Une pérennité de la solution retenue

Pour toute opération de construction, qu'elle soit individuelle ou sous forme d'une opération d'ensemble, les orientations bioclimatiques doivent être privilégiées.

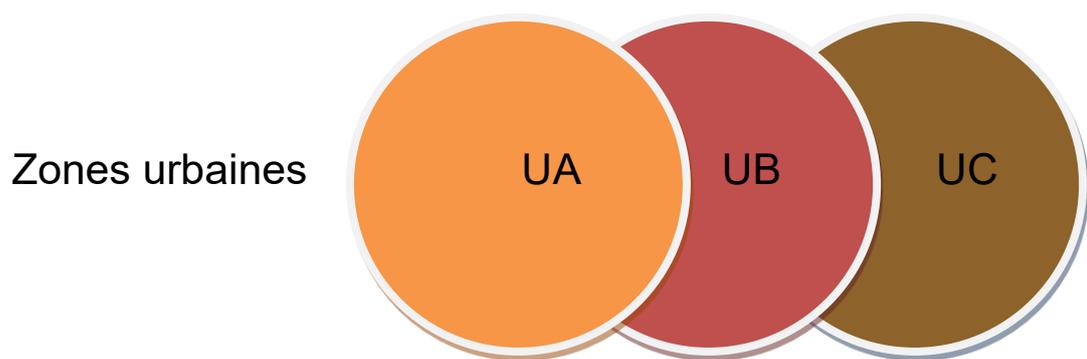
Règle 9 : éclairage public

Dans le but de limiter la pollution lumineuse, et de contribuer à la préservation des continuités écologiques nocturnes telles que définies à l'article L110-1 du code de l'environnement, les dispositions suivantes seront à respecter pour les aménagements futurs :

- Éviter les éclairages diffusants, privilégier les systèmes dirigés
- Mettre en place des systèmes économes en énergie
- Adapter le spectre lumineux, les plages d'éclairage et l'intensité des luminaires
- Prévoir un allumage par détecteur de mouvement si nécessaire
- Éviter les sols trop réfléchissants



LES ZONES URBAINES



ARTICLE - U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1.1 - Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industries et d'entrepôts ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les ICPE, exceptées celles mentionnées à l'article U2 ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce et d'artisanat ;
- Les terrains de caravanes d'habitation, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article U 2 ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.
- Les éoliennes, non soumises à autorisation au titre des ICPE ;
- Les extensions des bâtiments d'activité économique ;

1.2 - Sont interdits de façon générale en zone inondable :

- Les clôtures pleines dont le sous bassement est plein, implantées perpendiculairement à l'écoulement des eaux ;
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la lutte contre les inondations ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ;
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (cuvette d'ascenseur, bac tampon, unité de pompage...), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces ;
- Tout travaux en excavation du sol ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ainsi que les autres équipements recevant du public.

1.3 - Sont interdits en zone soumise à un risque de ruissellement des eaux pluviales et de débordement de cours d'eau

- Les clôtures dont le sous bassement est plein, implantées perpendiculairement à l'écoulement des eaux ;
- Les constructions de type véranda, qui ne disposerait pas d'un système de gestion des eaux pluviales adaptées.

1.4 - Sont interdits en zone soumise à un risque de remontée de nappe souterraine

- Les citernes et bacs de stockage enfouis.

1.5 - Sont interdits de façon générale en secteur protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Tout type de défrichement qui n'aurait pas fait l'objet d'une autorisation spécifique ;
- Les constructions nouvelles.

1.6 – Sont, en outre, interdits en zone UA

- Dans les secteurs inscrits dans les documents graphiques du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée commerciaux existants ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination, ni être transformés en espace de stationnement.
- En secteurs d'aléas fort (profondeur de nappe comprise entre 1 et 2,5mètres) et très fort (profondeur de nappe comprise entre 0 et 1mètres) (cf. Annexe 3 du présent règlement) : les sous-sols.

1.7 – Sont, en outre, interdits en secteur UBc :

- Tout aménagement ou construction établi directement sur un chemin à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme et repéré au règlement graphique.

1.8 Sont, en outre, interdits en zone UC :

- En secteurs d'aléas fort (profondeur de nappe comprise entre 1 et 2,5mètres) et très fort (profondeur de nappe comprise entre 0 et 1mètres) (cf. Annexe 3 du présent règlement) : les sous-sols.

ARTICLE - U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

2.1 - Sont autorisés sous conditions :

- Les locaux accessoires (annexes), à la condition que ceux-ci soient d'une hauteur maximale de 5mètres au faitage et au total d'une surface de plancher maximale de 40mètres² par unité foncière ;
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre, sauf si celui-ci a pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et mis en annexes du PLU (sauf études complémentaires) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone ;
- Le changement de destination des constructions sous réserve que le nouvel usage soit compatible avec l'habitat.
- En zone inondable par débordement de la Gronde : situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,30mètres au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées et à minimum au-dessus du terrain naturel avant travaux en cas de cote des plus hautes eaux inconnue.

2.2 – En zone inondable :

Les installations et les aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :

- Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
- Ne pas augmenter la capacité d'accueil dans les niveaux inondables ;
- Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.

Le pétitionnaire devra engager à sa charge une étude pour déterminer de la faisabilité de son projet lorsque celui-ci s'établit dans un secteur concerné par un caractère inondable, quel que soit le type de risque d'inondation et le niveau d'aléa.

2.3 – En zone d'aléa moyen lié au retrait gonflement d'argile

Des études géotechniques pour identifier la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle sont obligatoires avant toute vente de terrain constructible et avant toute construction.

2.4 Sont de plus autorisés sous conditions, en zone UA :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce et d'artisanat, sous réserve de ne pas être source de nuisances pour le voisinage et de ne pas excéder 300mètres² de surface de vente ;
- Les ICPE, sous réserve d'être nécessaires à la vie du quartier et qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage.

2.5 Sont de plus autorisés sous conditions, en zone UB :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux et d'artisanat, sous réserve de ne pas être source de nuisances pour le voisinage et de ne pas excéder 300mètres² de surface de vente ;
- Les ICPE, sous réserve d'être nécessaires à la vie du quartier et qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage.

2.6 Sont de plus autorisés sous conditions, en zone UBc :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce et d'artisanat, sous réserve de ne pas être source de nuisances pour le voisinage et de ne pas excéder 300mètres² de surface de vente ;
- Les ICPE, sous réserve d'être nécessaires à la vie du quartier et qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage ;

ARTICLE - U 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

ARTICLE - U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau, en électricité et tous réseaux collectifs, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. S'il ne l'est pas, sa construction est interdite.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

4.1 – Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

L'installation d'un système d'assainissement non collectif pour le traitement des eaux usées est interdite (sauf en cas d'impossibilité de se connecter au réseau des eaux usées, dans ce cas un avis favorable du SPANC est nécessaire).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 – Assainissement des eaux pluviales

Rappel :

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit

concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

Pour tout projet de construction, dès lors que les conditions sont favorables, la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle, par infiltration de façon à réduire les effets de l'imperméabilisation des surfaces et atténuer le risque d'inondation. Dans tous les cas, la recherche de solution doit être privilégiée afin de permettre l'absence de rejet au réseau public.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

Les débits seront fixés par l'autorité compétente ou par les zonages d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'ils existent.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à la réglementation en vigueur.

4.4 – Autres réseaux

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

ARTICLE – U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

6.1 – Dispositions générales

Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. Toutefois, dans le cas où la configuration parcellaire rend l'application de ces principes techniquement impossible, un recul supérieur pourra être autorisé à la condition qu'un mur de clôture assure la continuité bâtie. L'implantation de la construction doit dans tous les cas être adaptée à son environnement.

Cas de parcelles en drapeau : les parcelles dites « en drapeau » dont la façade à l'alignement sur la voie ou emprise publique est constituée par le seul accès à la voie ou l'emprise ne sont pas concernées par l'alignement et le retrait d'alignement.

6.2 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place, ...).

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

6.3 Dispositions particulières en zone UA :

Les constructions doivent être édifiées à l'**alignement des voies publiques** ou à la limite qui s'y substitue. L'alignement des constructions peut se faire aussi bien en façade qu'en pignon mais devra dans tous les cas respecter le paysage bâti général du secteur concerné.

Un retrait par rapport à la limite de l'emprise publique est possible lorsque la ou les constructions voisines observent elles aussi un recul par rapport à cette limite. L'implantation de la construction nouvelle devra alors se faire en alignement des constructions voisines.

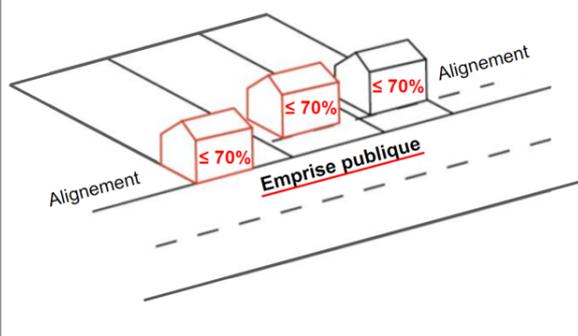
Ces règles s'appliquent pour les locaux accessoires (annexes) et pour les extensions des constructions existantes.

Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions voisines existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes).

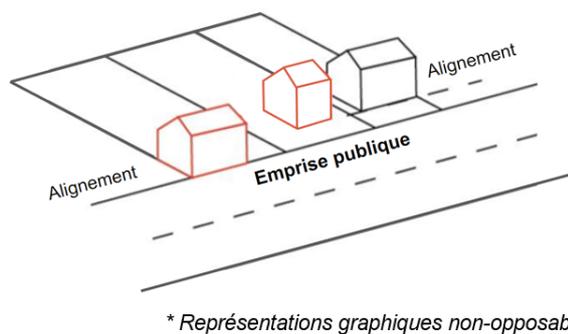
Sur les parcelles de 150mètres² ou de superficie moindre, la façade à l'alignement doit représenter au moins **70% de la largeur de l'unité foncière donnant sur l'emprise publique**.

Article 6 : zone Ua

Parcelle ≤ 150 mètres² :



Parcelle > 150 mètres² :



* Représentations graphiques non-opposables

6.4 Dispositions particulières en zone UB :

Lorsqu'une construction principale comprend entre ses murs un espace de stationnement de type garage, celle-ci est éditée en recul d'au moins 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise public.

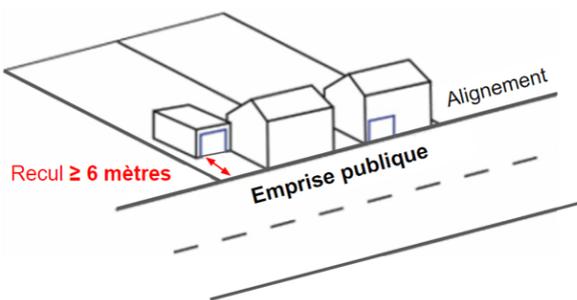
En l'absence de local accessoire de type garage, les constructions principales dont la largeur ne dépasserait pas 80% de la façade du terrain donnant sur l'emprise publique doivent obligatoirement être alignées sur la limite de cette dernière.

Toujours dans le cas d'une absence de local accessoire de type garage, un recul de 6mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique devra en revanche être observé pour l'implantation des constructions dont la largeur occupe 100% de la façade du terrain donnant sur l'emprise publique.

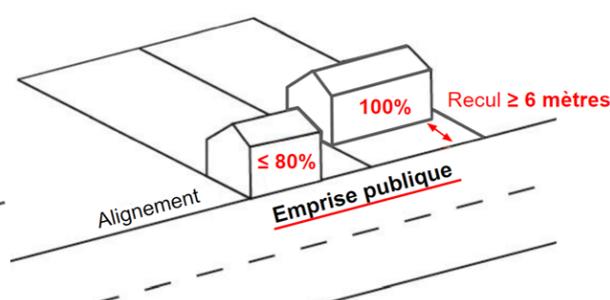
L'implantation des locaux accessoires (annexes) de type garage devra se faire à travers un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Article 6 : zone Ub

Avec garage :



Sans garage :



* Représentations graphiques non-opposables

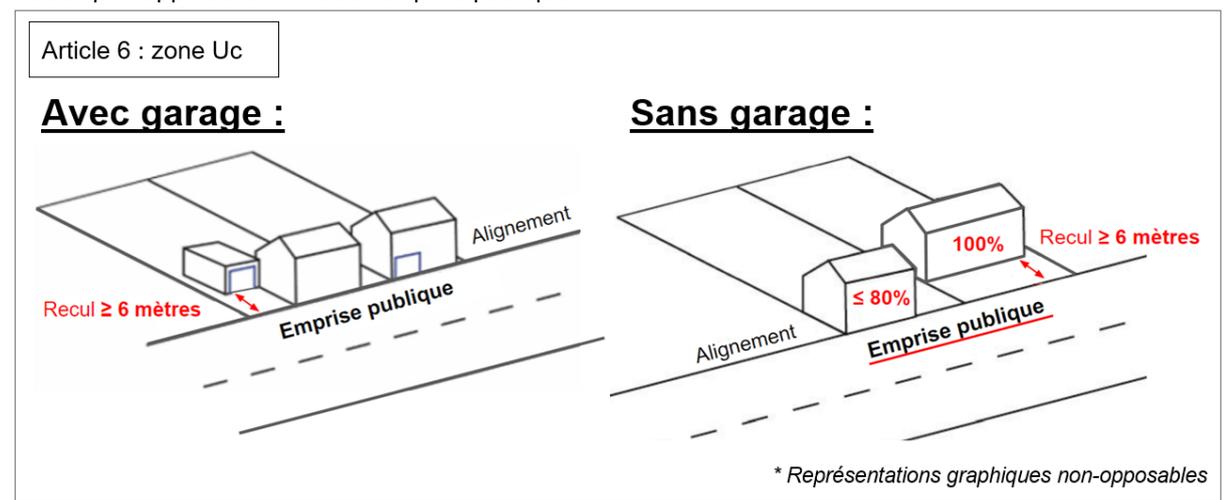
6.5 Dispositions particulières en zone UC :

Lorsqu'une construction principale comprend entre ses murs un espace de stationnement de type garage, celle-ci peut être édifiée en recul d'au moins 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise public.

En l'absence de local accessoire de type garage, les constructions principales dont la largeur ne dépasserait pas 80% de la façade du terrain donnant sur l'emprise publique doivent obligatoirement être alignées sur la limite de cette dernière.

Toujours dans le cas d'une absence de local accessoire de type garage, un recul de 6 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique devra en revanche être observé pour l'implantation des constructions dont la largeur occupe un espace supérieur à 80% de la façade du terrain donnant sur l'emprise publique.

L'implantation des locaux accessoires (annexes) de type garage devra se faire à travers un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.



ARTICLE - U-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 – Dispositions générales

Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle.

7.2 – Champ d'application

Les règles exposées ci-dessous s'appliquent pour les locaux accessoires (annexes) et pour les extensions des constructions existantes.

En revanche, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des services publics.

Ces règles ne s'appliquent également pas pour les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ne créant pas d'emprise au sol supérieure à 4mètres² (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

7.3 Dispositions particulières en zone UA :

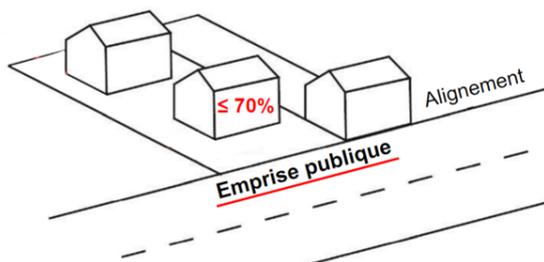
Toute construction devra observer un recul minimum de 10mètres par rapport aux berges de la Gronde.

Sur les parcelles de 150mètres² ou de superficie moindre, les constructions peuvent être implantées sur la totalité de la façade donnant sur l'emprise publique. Dans le cas d'un retrait par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives délimitant cette façade, l'implantation de la construction doit représenter au moins **70% de la largeur de l'unité foncière donnant sur l'emprise publique.**

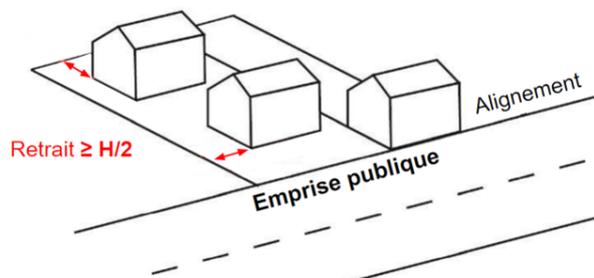
Sur les parcelles de plus de 150mètres², dans le cas d'un retrait d'une construction par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$).

Article 7 : zone Ua

Parcelle \leq 150 mètres² :



Parcelle $>$ 150 mètres² :

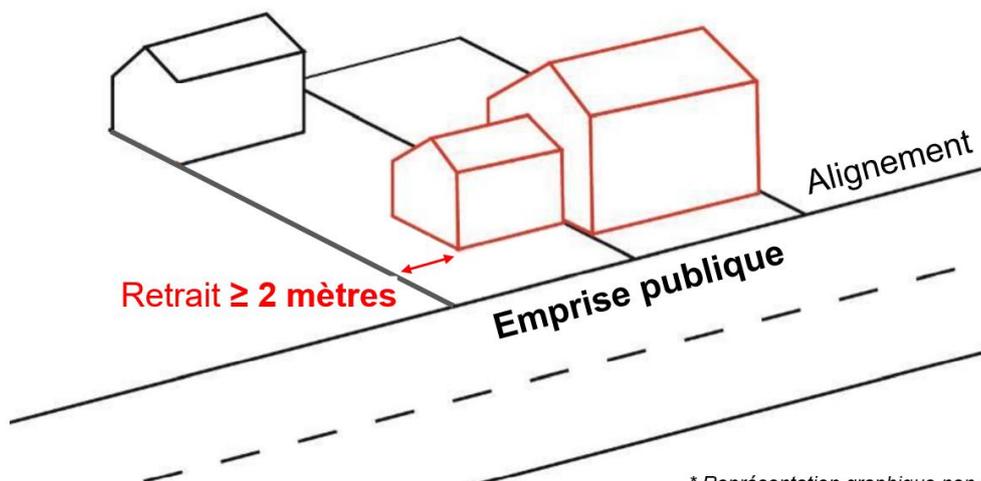


** Représentations graphiques non-opposables*

7.4 Dispositions particulières en zone UB et en secteur UBc :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas d'un retrait, celui-ci doit être au moins égal à 2m.

Article 7 : zone Ubc, Ub et Uc

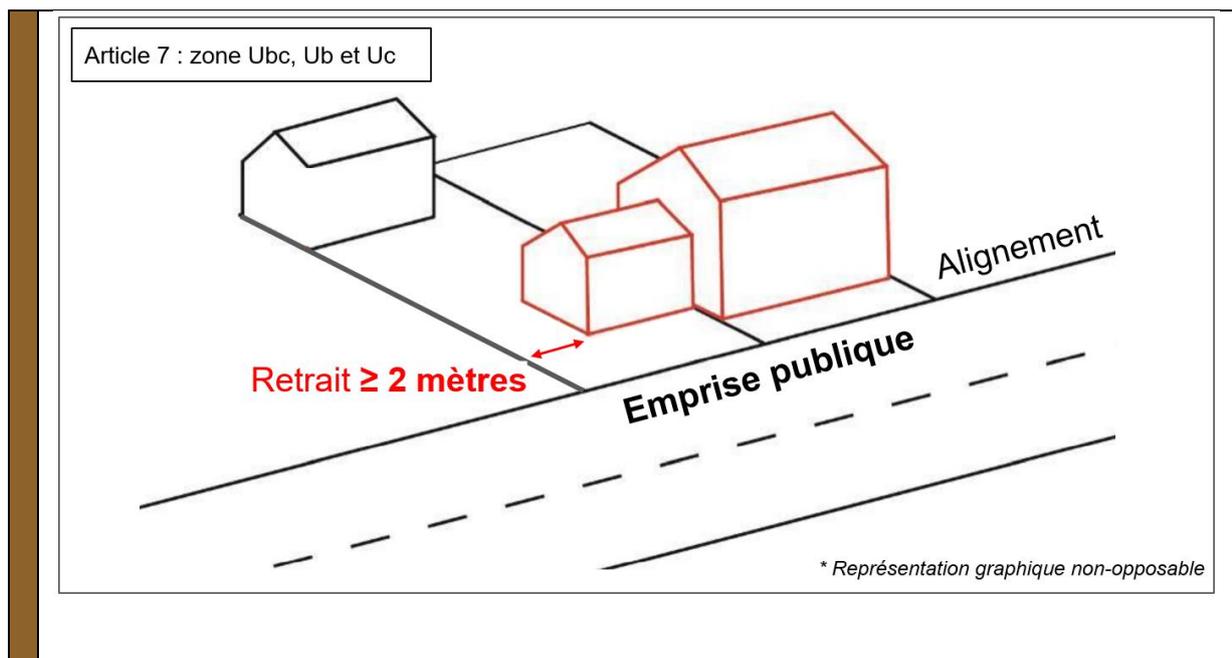


** Représentation graphique non-opposable*

7.5 Dispositions particulières en zone UC :

Toute construction devra observer un recul minimum de 10mètres par rapport aux berges de la Gronde.

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas d'un retrait, celui-ci doit être au moins égal à 2m.



ARTICLE - U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE - U 9 - EMPRISE AU SOL.

Le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **une construction de 50mètres², ajoutée à 40%** de l'unité foncière, sous réserve du respect des dispositions de l'article U 13.

Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

Cependant, en zone UA :

Pour les parcelles de 150mètres² ou de superficie moindre, le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **70%** de l'unité foncière.

ARTICLE - U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

10.1 – Dispositions générales

Les locaux accessoires (annexes) ne doivent pas dépasser une hauteur de 5mètres au faîtage.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions liées au fonctionnement des services publics devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée et que l'opération ne porte pas atteinte à la qualité des lieux.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

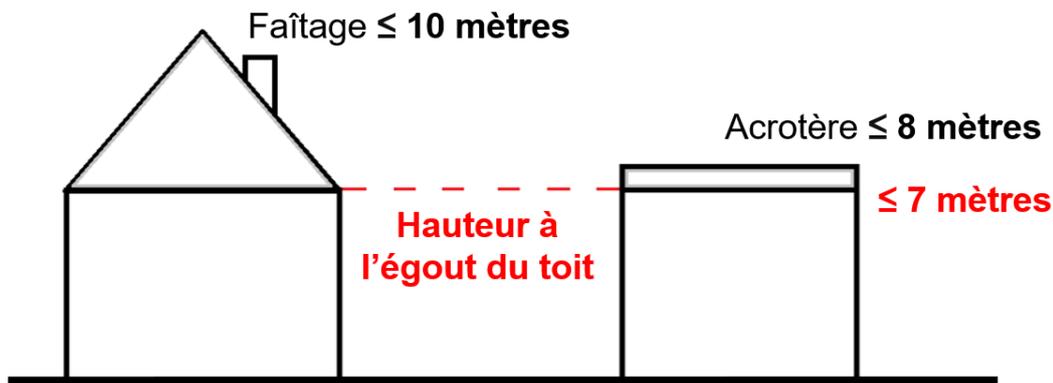
10.2 Dispositions particulières en zone UA :

La hauteur maximale en tout point des constructions est de **10mètres au faîtage**, **8mètres à l'acrotère**, et de **7mètres à l'égout du toit**.

Article 10 : zone Ua

Toiture traditionnelle :

Faîtage ≤ 10 mètres



Toiture terrasse :

Acrotère ≤ 8 mètres

≤ 7 mètres

** Représentation graphique non-opposable*

10.3 Dispositions particulières en zone UB et en secteur UBc :

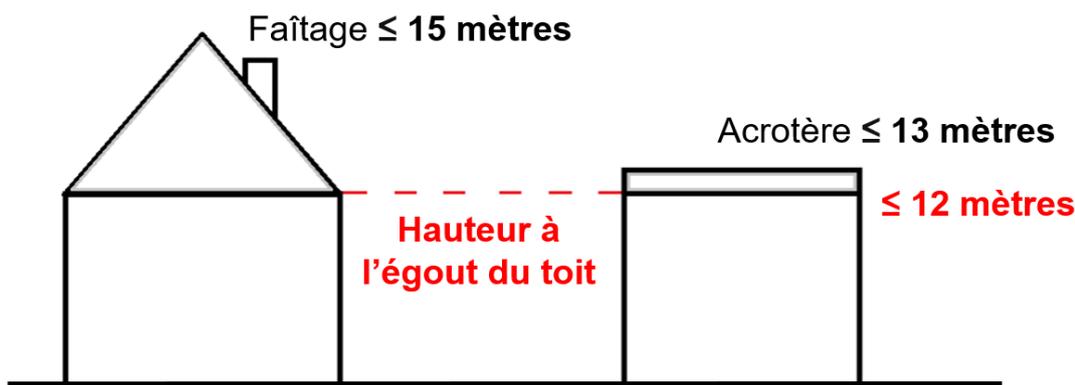
La hauteur maximale en tout point des constructions est de **15mètres au faîtage**, **13 mètres à l'acrotère**, et de **12mètres à l'égout du toit**.

Dans le cas d'une construction avec toiture terrasse, la création d'un décroché en façade est autorisé sous réserve d'être au minimum de 3 mètres. Pour ces constructions, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction sera alors de 14 mètres.

Article 10 : zone Ub

Toiture traditionnelle :

Faîtage ≤ 15 mètres



Acrotère ≤ 13 mètres

≤ 12 mètres

** Représentation graphique non-opposable*

Article 10 : zone Ub

$L \geq 3$ mètres

$H < 14$ mètres



* Représentation graphique non-opposable

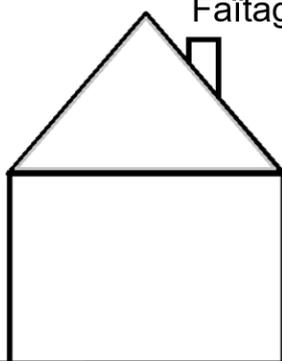
10.4 Dispositions particulières en zone UC :

La hauteur maximale en tout point des constructions est de **10mètres au faîtage, 8mètres à l'acrotère, et de 7mètres à l'égout du toit.**

Article 10 : zone Uc

Toiture traditionnelle :

Faîtage ≤ 10 mètres

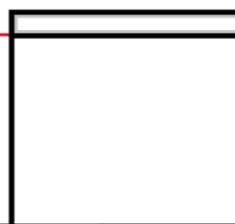


Toiture terrasse :

Acrotère ≤ 8 mètres

≤ 7 mètres

Hauteur à l'égout du toit



* Représentation graphique non-opposable

ARTICLE - U 11 - ASPECT EXTERIEUR.

11.1 – Principes généraux

11.1.1 – Règles générales

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Ces règles sont applicables aux locaux accessoires (annexes).

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions. Elles seront implantées sur la toiture ou au sol ; elles seront de teinte identique à la toiture si elles y sont situées.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments dans la limite de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

11.1.2 – Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique d'intégration qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux accessoires (annexes) et extensions des constructions doivent être réalisés en harmonie avec l'environnement proche. Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Les cages d'ascenseurs devront être insérées dans le volume de la construction, sauf s'il s'agit d'un élément dont la qualité architecturale est avérée. Dans le cas où l'insertion n'est techniquement pas possible, elles devront respecter l'harmonie de la construction et des façades.

Les appareils de climatisations et VMC devront être installés sur les façades ou toitures non visibles depuis l'espace public.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, ceux-ci ne pourront être disposés en saillie et devront respecter l'architecture de la construction.

11.2 – Prescriptions architecturales

11.2.1 – Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Les principes généraux du présent article devront être respectés.

Les matériaux, peintures et enduits extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Les couleurs vives, pastels et criardes sont interdites. Une unité d'aspect sera recherchée.

11.2.2 – Toitures

a) Forme et pentes

Une harmonisation des pentes devra être recherchée dans un souci de cohérence et de préservation des paysages bâtis. Les toits plats sont autorisés (à condition de prévoir une pente minimale de 3° pour assurer l'écoulement des eaux pluviales).

b) Matériaux de couvertures

Une harmonisation des matériaux de couvertures devra être recherchée dans un souci de cohérence et de préservation des paysages bâtis.

c) Ouvertures

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

11.2.3 – Clôtures, murs, portails

a) Principes généraux

Conformément à l'article R.421-12, d), sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Les clôtures sont obligatoires. Le traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,

- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

b) Dispositions générales

En limite de l'emprise publique, sont uniquement autorisés :

- Les haies d'essences locales, doivent être entretenue et rabattue à une hauteur maximale de 2mètres. Celles-ci peuvent être accompagnées d'un grillage devant respecter une hauteur maximale de 1,55mètres. Le thuya est interdit ;
- Les murs pleins, d'une hauteur maximale de 1.25mètres ;
- Les brises-vues, d'une hauteur maximale de 1.55mètres ;
- Les soubassements minéraux (mur bahut) d'une hauteur maximale de 60centimètres et surmontés soit de grilles, de bardage bois, d'une haie vive d'essence locale, ou de ferronneries lisses. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,55mètres.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2mètres. Sont autorisées les mêmes formes de clôtures qu'en limite d'emprise publique, ainsi que les claustras de bois.

Dans les secteurs concernés par un caractère inondable, les clôtures et portails ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux. Il est ainsi interdit d'implanter une clôture en mur plein qui serait perpendiculaire au sens d'écoulement des eaux.

Les réfections à l'identique de clôtures existantes sont autorisées sous réserve de permettre l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

11.2.4 – Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale supérieure ou égale à 1000litres, ne doivent pas être visible depuis l'emprise publique.

11.2.5 – Systèmes d'énergie renouvelable

a) Capteurs solaires

Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

Les panneaux photovoltaïques en surimposition sont autorisés à condition que leur impact visuel soit limité.

b) Pompes à chaleur

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE - U 12 - STATIONNEMENT.

12.1 - Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété (sauf en cas de constructions à vocation de commerces et de services pour les zones UA et UB).

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25mètres² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra ainsi faire au moins 2,50mètres X 5,00mètres.

Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40mètres² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,30mètres x 5,00mètres.

12.2 - Normes minimales de stationnement

Dispositions générales :

Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent être prévues sur l'espace privé (sauf pour les constructions existantes) et respecter les règles suivantes :

- Pour les constructions à destination d'habitation : une surface minimale de 3mètres², à laquelle s'ajoute : +1,5mètres² par logement de type chambre, studio, F1 ou F2 ; +3mètres² par logement de type F3 ou F4 ; +4,5mètres² par logement de type F5 ou plus ;
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue, avec une capacité adaptée en fonction du type d'équipement, de sa fréquentation et de la qualité de desserte en transports collectifs.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. L'espace pourra être clos ou couvert et disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues avec un système de sécurité.

Pour les logements collectifs comprenant au moins 3 logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, les installations techniques nécessaires à la recharge d'un véhicule hybride ou électrique devront être prévues conformément à l'article L111-5-2 du code de la construction.

Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

12.2.1 Dispositions particulières en zone UA :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Logements individuels : 1 place de stationnement minimum pour un logement de moins de 60mètres² de surface de plancher ; 2 places de stationnement minimum pour un logement de plus de 60mètres² de surface de plancher. Le garage comptant pour une place de stationnement ;
- Logements collectifs : 1,5 places de stationnement par unité d'habitation + 1 place banalisée par tranche de 400mètres² de surface de plancher de construction ;
- Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 chambres ;
- Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement ;

Pour les constructions à usages autres que l'habitat :

- Pour les constructions à vocation de bureaux : 1 place par tranche de 20mètres² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place pour 2 emplois ;
- Pour tout type d'activité économique autorisé dans la zone : 1 place par tranche de 20mètres² de surface de plancher ;
- Pour tout bâtiment destiné au commerce de détail ou pour les ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5 000mètres², le stationnement devra être prévu en ouvrage ;
- Pour les constructions à vocation de restaurant ou débit de boisson : 1 place pour 10mètres² de salle de restaurant ;
- Pour les constructions à vocation d'hôtel : 1 place par chambre ;
- Pour les constructions à vocation de salle de réunion : 1 place par capacité équivalente à 4 personnes ;
- Équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil.

12.2.2 Dispositions particulières en zone UB :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Logements individuels : 2 places de stationnement minimum par logement et un minimum de 1 place non close par logement sur le terrain concerné ;
- Logements collectifs : 1,5 places de stationnement par unité d'habitation + avec un min de 1 place banalisée par tranche de 400mètres² de surface de plancher de construction ;
- Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 chambres ;
- Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement ;

Pour les constructions à usages autres que l'habitat :

- Pour les constructions à vocation de bureaux : 1 place par tranche de 20mètres² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place pour 2 emplois ;
- Pour les constructions à vocation de commerces dont la surface de vente est inférieure à 300mètres² : un minimum de 1 place de stationnement, dans le respect de 1 place de stationnement par tranche de 50mètres² de surface de vente ;
- Pour tout bâtiment destiné au commerce de détail ou pour les ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 300mètres², le stationnement devra être prévu en ouvrage ;
- Pour les constructions à vocation de restaurant ou débit de boisson : 1 place pour 10 mètres² de salle de restaurant ;
- Pour les constructions à vocation d'hôtel : 1 place par chambre ;
- Pour les constructions à vocation de salle de réunion : 1 place par capacité équivalente à 4 personnes ;
- Équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil.

Pour les constructions à destination de bureaux : une surface minimale de 3mètres², à laquelle s'ajoute +1,5mètres² par tranche de 80mètres² de surface de plancher ;

Avant toute création de nouvel espace de stationnement pour une opération d'urbanisme, il devra être recherché la possibilité de mutualiser ce stationnement avec des espaces existants proches.

12.2.3 Dispositions particulières en zone UC :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Logements individuels : un minimum de 2 places non closes de stationnement ;
- Logements collectifs : 1,5 places de stationnement par unité d'habitation + 1 place banalisée par tranche de 400mètres² de surface de plancher de construction ;
- Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 chambres ;
- Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement ;

Pour les constructions à usages autres que l'habitat :

Équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil.

12.3 - Modalités d'application

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre supérieur.

Lors de la réalisation de travaux modifiant la surface de plancher, le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension.

12.4 – Autre

Mutualisation des places de stationnement

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Ainsi, les normes définies isolément par type de constructions pourront être réduites si les places de stationnement du parc commun correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureaux d'entreprise, commerces, logements...), sur production d'un mémoire justificatif.

Rampes d'accès aux stationnements en sous-sols

Les rampes de desserte au stationnement en sous-sols qui présentent une inclinaison supérieure à 15% en dessous de l'horizontal sont interdites, en outre celles-ci devront être en recul de plus de 5 mètres de l'emprise des voies publiques.

ARTICLE - U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Dispositions générales

L'usage de plantes invasives est interdit. Les plantations existantes, y compris les haies, doivent être maintenues,

ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre d'essence au développement racinaire de surface limitée, pour 4 emplacements.

Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale (charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, hêtre ou essences similaires, ...).

13.1 Dispositions particulières en zone UA :

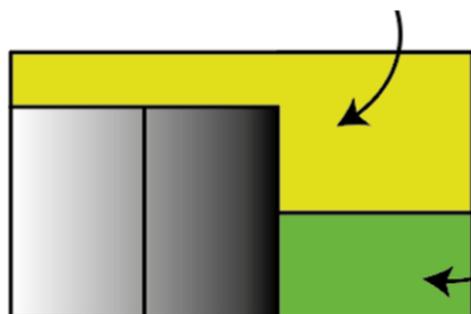
Sur les terrains constructibles de 150mètres² ou de superficie moindre, au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit demeurer en espace perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.). Les espaces verts doivent représenter au moins 10% de l'unité foncière.

Sur les terrains constructibles de plus de 150mètres², au moins 40% de la surface de l'unité foncière doit demeurer en espace perméable aux eaux pluviales. Les espaces verts doivent représenter au moins 30% de l'unité foncière.

Les espaces repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être protégés.

Article 13 : zone Ua

Espaces perméables $\geq 20\%$
Parcelle > 150 mètres² $\geq 40\%$



Espaces verts $\geq 10\%$
Parcelle > 150 mètres² $\geq 30\%$

** Représentation graphique non-opposable*

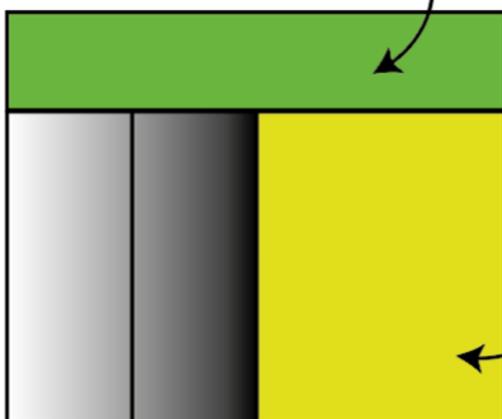
13.2 Dispositions particulières en zone UB :

Au moins 40% de la surface de l'unité foncière doit demeurer en espace perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.). Les espaces verts doivent représenter au moins 30% de l'unité foncière.

Il devra être entrepris la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 300mètres² d'unité foncière. Lorsque la coupe d'un arbre est rendue nécessaire, celui-ci doit être remplacé par un arbre de taille moins importante.

Article 13 : zone Ub

Espaces verts $\geq 30\%$



Espaces perméables $\geq 40\%$

* Représentation graphique non-opposable

13.3 Dispositions particulières en zone UC :

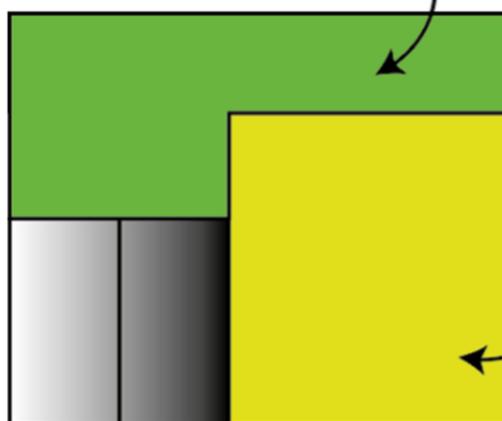
Au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit demeurer en espace perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.). Les espaces verts doivent représenter au moins 35% de l'unité foncière.

Il devra être entrepris la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 300mètres² d'unité foncière. Lorsque la coupe d'un arbre est rendue nécessaire, celui-ci doit être remplacé par un arbre de taille moins importante.

Les espaces repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être protégés.

Article 13 : zone Uc

Espaces verts $\geq 35\%$



Espaces perméables $\geq 50\%$

* Représentation graphique non-opposable

ARTICLE - U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - U 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

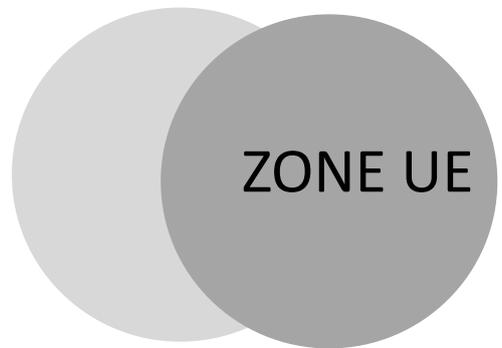
Un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie.

ARTICLE - U 16 – INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.



ARTICLE - UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1.1 - Sont interdits en zone UE uniquement :

Toutes occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article UE 2.

1.2 - Sont interdits spécifiquement en secteur UEimp :

- Tout aménagement ou construction établit directement sur un chemin à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme et repéré au règlement graphique est interdit ;
- Les constructions à usage d'industries et d'entrepôts ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation, en dehors de celles autorisées à l'article UE 2 ;
- Les ICPE ;
- Les terrains de caravanes d'habitation, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol et excavations sauf ceux mentionnés à l'article UE 2 ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.

1.3 - Sont interdits de façon générale en zone inondable (pour tout type de risque) :

- Les clôtures dont le sous bassement est plein, implantées perpendiculairement à l'écoulement des eaux ;
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la lutte contre les inondations ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ;
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (cuvette d'ascenseur, bac tampon, unité de pompage...), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces ;

1.4 - Sont interdits en zone soumise à un risque de ruissellement des eaux pluviales et de débordement de cours d'eau

- Les clôtures dont le sous bassement est plein, implantées perpendiculairement à l'écoulement des eaux ;
- Les constructions de type véranda, qui ne disposerait pas d'un système de gestion des eaux pluviales adaptées.

1.5 - Sont interdits en zone soumise à un risque de remontée de nappe souterraine

- Les citernes et bacs de stockage enfouis ;
- En secteurs d'aléas fort (profondeur de nappe comprise entre 1m et 2,5m) et très fort (profondeur de nappe comprise entre 0 et 1m) (cf. Annexe 3 du présent règlement) :
 - Les sous-sols ;
 - L'installation d'un système d'assainissement non collectif pour le traitement des eaux usées (sauf en cas d'avis favorable du SPANC).

1.6 - Sont interdits de façon générale en secteur protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Tout type de défrichement qui n'aurait pas fait l'objet d'une autorisation spécifique ;
- Les constructions nouvelles.

ARTICLE - UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - En zone UE, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les constructions à destination d'habitat, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements et des services publics autorisés dans la zone, ou au fonctionnement de l'IMPro ;
- Les locaux accessoires (annexes), à la condition que ceux-ci soient directement nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou de l'IMPro et soient d'une hauteur maximale de 6 mètres au faitage ;
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre, sauf si celui-ci a pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et mis en annexes du PLU (sauf études

- complémentaires) ;
- Les affouillements, excavations et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone.
- Dans la bande des 100m autour de la RD675 reportée au règlement graphique (pièce 5a) : les constructions sont soumises à des normes d'isolation phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement (Cf Arrêté préfectoral du 23 février 2023).

2.2 – En zone inondable :

Les installations et les aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :

- Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
- Ne pas augmenter la capacité d'accueil dans les niveaux inondables ;
- Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,30 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées ;
- Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.

Le pétitionnaire devra engager à sa charge une étude pour déterminer de la faisabilité de son projet lorsque celui-ci s'établit dans un secteur concerné par un caractère inondable, quel que soit le type de risque d'inondation et le niveau d'aléa.

2.3 – En secteur de haie ou alignement d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Seuls sont autorisés les constructions ou les aménagements liés à des infrastructures, des réseaux, ou des équipements liés à l'alimentation en eau potable et au traitement des eaux usées et pluviales et sous réserve de garantir le libre passage de la faune et des visiteurs.

ARTICLE - UE 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

ARTICLE - UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau, en électricité et tous réseaux collectifs, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des

constructions existantes ou projetées. S'il ne l'est pas, sa construction est interdite.
Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

4.1 – Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

L'installation d'un système d'assainissement non collectif pour le traitement des eaux usées est interdite (sauf en cas d'impossibilité de se connecter au réseau des eaux usées, dans ce cas un avis favorable du SPANC est nécessaire).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 – Assainissement des eaux pluviales

Rappel :

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

Pour tout projet de construction, dès lors que les conditions sont favorables, la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle, par infiltration de façon à réduire les effets de l'imperméabilisation des surfaces et atténuer le risque d'inondation. Dans tous les cas, la recherche de solution doit être privilégiée afin de permettre l'absence de rejet au réseau public.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

Les débits seront fixés par l'autorité compétente ou par les zonages d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'ils existent.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à la réglementation en vigueur.

4.4 – Autres réseaux

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

ARTICLE - UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

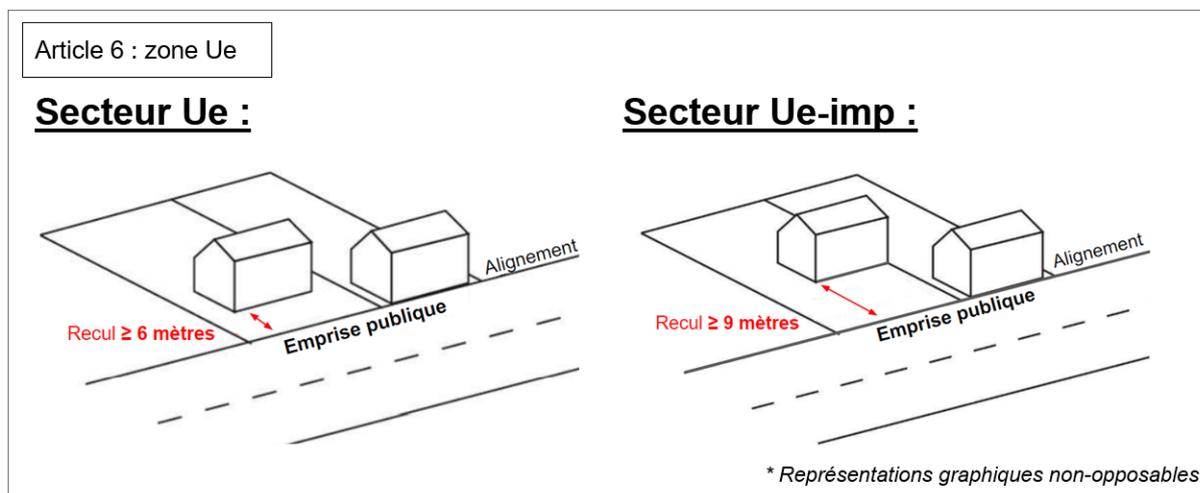
6.1 – Dispositions générales

En zone UE, les constructions doivent être édifiées soit :

- à l'**alignement des voies publiques** ou à la limite qui s'y substitue ;

- en retrait d'une distance minimum de 6 mètres.

En secteur UEImp, les constructions doivent être édifiées **retrait d'une distance minimum de 9 mètres** par rapport aux limites de l'emprise publique.



6.2 – Dispositions particulières

En zone UE, l'implantation des locaux accessoires (annexes) devra se faire à travers un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

En secteur UEImp, l'implantation des locaux accessoires (annexes) devra se faire à travers un recul minimum de 9 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Cas de parcelles en drapeau : les parcelles dites « en drapeau » dont la façade à l'alignement sur la voie ou emprise publique est constituée par le seul accès à la voie ou l'emprise ne sont pas concernées par l'alignement et le retrait d'alignement.

Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. Toutefois, dans le cas où la configuration parcellaire rend l'application de ces principes techniquement impossible, un recul supérieur pourra être autorisé à la condition qu'un mur de clôture assure la continuité bâtie. L'implantation de la construction doit dans tous les cas être adaptée à son environnement.

– Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place, ...).

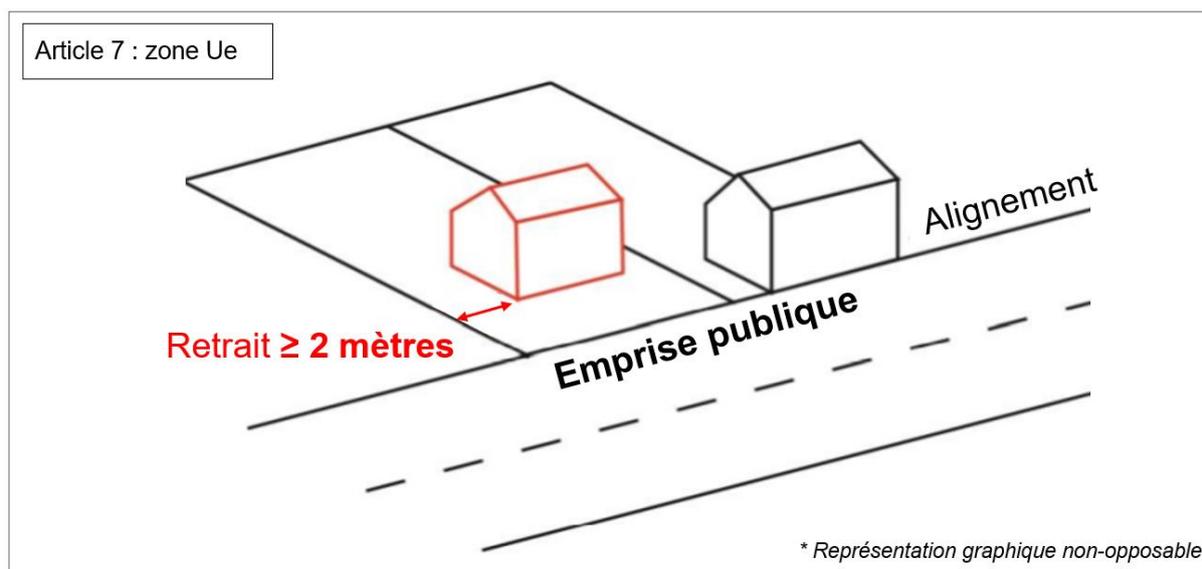
Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 – Dispositions générales

En zone UE et en secteur UEImp, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas d'un retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 2 mètres.

Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle.



7.2 – Dispositions particulières

Néant.

7.3 – Champ d'application

Les règles exposées ci-dessus s'appliquent pour les locaux accessoires (annexes) et pour les extensions des constructions existantes.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ne créant pas d'emprise au sol supérieure à 4 m² (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

ARTICLE - UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE - UE 9 - EMPRISE AU SOL.

9.1 – Règles spécifiques au secteur UEimp

Le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 20% de l'unité foncière.

Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

9.2 – En zone UE

Sans objet.

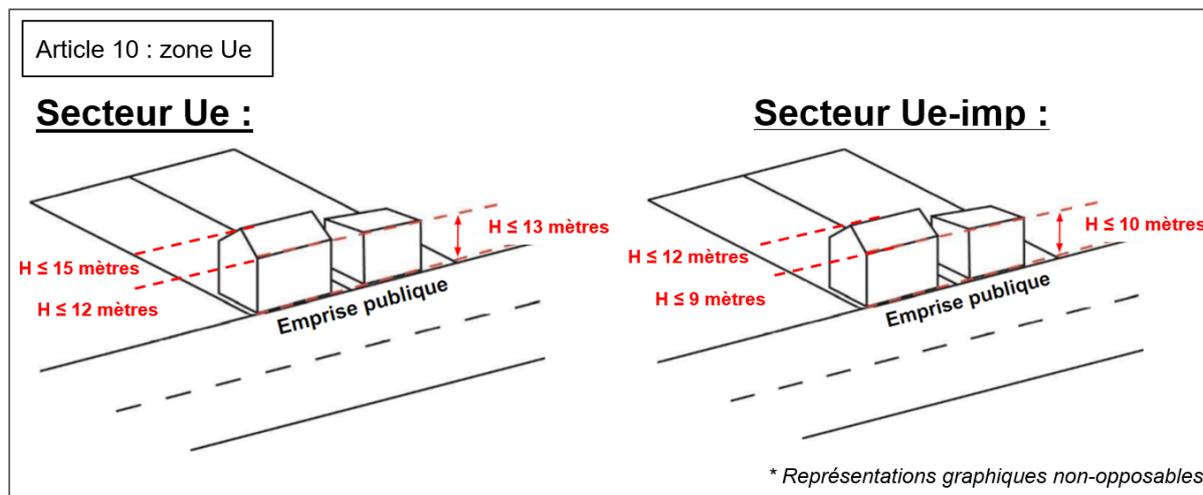
ARTICLE - UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

10.1 – Dispositions générales

En zone UE, la hauteur maximale est de 12 mètres à l'égout du toit, 13m à l'acrotère et de 15 mètres au faîtage.

En secteur UEimp, la hauteur maximale est de 9 mètres à l'égout du toit, 10m à l'acrotère et de 12 mètres au faîtage.

Les locaux accessoires (annexes) ne doivent pas dépasser une hauteur de 6 mètres au faîtage.



10.2 – Dispositions particulières

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions liées au fonctionnement des services publics devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée et que l'opération ne porte pas atteinte à la qualité des lieux.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

ARTICLE - UE 11 - ASPECT EXTERIEUR.

11.1 – Principes généraux

11.1.1 – Règles générales

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Ces règles sont applicables aux locaux accessoires (annexes).

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions. Elles seront implantées sur la toiture ou au sol ; elles seront de teinte identique à la toiture si elles y sont situées.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments dans la limite de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

11.1.2 – Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique d'intégration qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Les locaux accessoires (annexes) et extensions des constructions doivent être réalisés en harmonie avec l'environnement proche. Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Les cages d'ascenseurs devront être insérées dans le volume de la construction, sauf s'il s'agit d'un élément dont la qualité architecturale est avérée. Dans le cas où l'insertion n'est techniquement pas possible, elles devront respecter l'harmonie de la construction et des façades.

Les appareils de climatisations et VMC devront être installés sur les façades ou toitures non visibles depuis l'espace public.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, ceux-ci ne pourront être disposés en saillie et devront respecter l'architecture de la construction.

11.2 – Prescriptions architecturales

11.2.1 – Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Les principes généraux du présent article devront être respectés.

Les matériaux, peintures et enduits extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Les couleurs vives, pastels et criardes sont interdites. Une unité d'aspect sera recherchée.

11.2.2 – Toitures

Une harmonisation des pentes devra être recherchée dans un souci de cohérence et de préservation des paysages bâtis. Les toits plats sont autorisés (à condition de prévoir une pente minimale de 3° pour assurer l'écoulement des eaux pluviales).

a) Matériaux de couvertures

Une harmonisation des matériaux de couvertures devra être recherchée dans un souci de cohérence et de préservation des paysages bâtis.

b) Ouvertures

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

11.2.3 – Clôtures, murs, portails

a) Principes généraux

Conformément à l'article R.421-12, d), sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Les clôtures sont obligatoires. Le traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

b) Dispositions générales

En limite de l'emprise publique, sont uniquement autorisés :

- Les haies d'essences locales, doivent être entretenue et rabattue à une hauteur maximale de 2mètres. Celles-ci peuvent être accompagnées d'un grillage devant respecter une hauteur maximale de 1,55mètres. Le thuya est interdit ;
- Les murs pleins, d'une hauteur maximale de 1.25mètres ;

- Les brises-vues, d'une hauteur maximale de 1.55mètres ;
- Les soubassements minéraux (mur bahut) d'une hauteur maximale de 60centimètres et surmontés soit de grilles, de bardage bois, d'une haie vive d'essence locale, ou de ferronneries lisses. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,55mètres.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Sont autorisées les mêmes formes de clôtures qu'en limite d'emprise publique, ainsi que les claustras de bois.

Dans les secteurs concernés par un caractère inondable, les clôtures et portails ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux. Il est ainsi interdit d'implanter une clôture en mur plein qui serait perpendiculaire au sens d'écoulement des eaux.

Les réfections à l'identique de clôtures existantes sont autorisées (sous réserve de permettre l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune).

11.2.4 – Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale supérieure ou égale à 1000litres, ne doivent pas être visible depuis l'emprise publique.

11.2.5 – Systèmes d'énergie renouvelable

a) Capteurs solaires

Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

Les panneaux photovoltaïques en surimposition sont autorisés à condition que leur impact visuel soit limité.

b) Pompes à chaleur

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE - UE 12 - STATIONNEMENT.

12.1- Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra ainsi faire au moins 2,50m X 5,00m.

Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,30m x 5,00m.

12.2- Normes minimales de stationnement

12.2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement minimum par logement, dont un minimum de 1 place non close.

12.2.2 – Pour les constructions à usages d'équipements et de services publics, ainsi que pour celles liées au fonctionnement de l'IMPro :

- une offre de stationnement sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs, ...

12.2.3 – Autres normes :

Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent être prévues sur l'espace privé (sauf pour les constructions existantes) et respecter les règles suivantes :

- Pour les constructions à destination d'habitation : une surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute : +1,5m² par logement de type chambre, studio, F1 ou F2 ; +3m² par logement de type F3 ou F4 ; +4,5m² par logement de type F5 ou plus ;
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue, avec une capacité adaptée en fonction du type d'équipement, de sa fréquentation et de la qualité de desserte en transports collectifs.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. L'espace pourra être clos ou couvert et disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues avec un système de sécurité.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

12.3 – Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, (à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale).

Rampes d'accès aux stationnements en sous-sols

Les rampes de desserte au stationnement en sous-sols qui présentent une inclinaison supérieure à 12% en dessous de l'horizontal sont interdites, en outre celles-ci devront être en recul de plus de 5 mètres de l'emprise des voies publiques.

ARTICLE - UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

13.1 – Règles spécifiques au secteur UEimp

Au moins 80% de la surface de l'unité foncière doit demeurer en espace perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

L'usage de plantes invasives est interdit. Les plantations existantes, y compris les haies, doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale (charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, hêtre ou essences similaires, ...).

Les espaces repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être protégés.

13.2 – En zone UE

Toute haie ou élément paysager repérés au règlement graphique (plan n°3) au titre de l'article L.151-23 doivent être conservés. Les haies qui feraient l'objet d'un arrachage après avoir fait l'objet d'une autorisation de défrichement devront être replantées ailleurs au prorata du linéaire arraché.

ARTICLE - UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UE 15 – Performances énergétiques et environnementales

Un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses

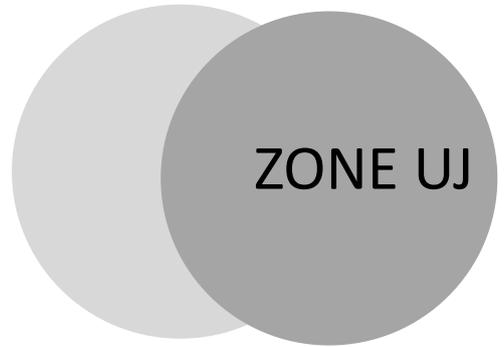
besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie.

ARTICLE - UE 16 – Infrastructures et communications électroniques

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.



ARTICLE - UJ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1.1 – Règles générales

Sont interdites en zone UJ toutes occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article UJ 2.

Sont de plus interdits : les sous-sols, pour tous types de constructions.

1.2 – Règles spécifiques

En secteurs d'aléas fort (profondeur de nappe comprise entre 1 mètres et 2,5 mètres) et très fort (profondeur de nappe comprise entre 0 et 1 mètres), l'installation d'un système d'assainissement non collectif pour le traitement des eaux usées est interdite.

ARTICLE - UJ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - En zone UJ, sont autorisés sous conditions :

- Les activités commerciales, artisanales, tertiaires, industrielles, logistiques ou de loisir et notamment celles liées à la pratique des sports motorisés, à condition de respecter le coefficient d'emprise au sol défini à l'article UJ 9 et d'être compatibles avec les constructions à usage d'habitation autorisées ci-dessous ;
- Les constructions à destination de bureaux ;
- L'extension des constructions existantes à condition de respecter le coefficient d'emprise au sol défini à l'article UJ 9 ;
- Les exhaussements et affouillements de sols, à condition d'être liés aux activités autorisées dans la zone, **ainsi qu'au fonctionnement des services publics ;**
- Tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonnée, à condition d'être implantés et accompagnés si besoin d'un traitement paysager pour permettre une bonne intégration sur le site concerné.
- Dans la bande des 100m autour de la RD675 reportée au règlement graphique (pièce 5a) : les constructions sont soumises à des normes d'isolation phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement (Cf Arrêté préfectoral du 23 février 2023).

Le pétitionnaire devra engager à sa charge une étude pour déterminer de la faisabilité de son projet lorsque celui-ci s'établit dans un secteur concerné par un caractère inondable, quel que soit le type de risque d'inondation et le niveau d'aléa.

ARTICLE - UJ 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

Aucun accès ne sera autorisé sur l'Autoroute A13. Un seul accès sera autorisé sur la RD 675. L'aménagement de cet accès ne devra pas permettre de couper l'axe central de la RD 675.

L'accès à la zone se fera à partir d'un carrefour aménagé depuis la RD 228 :

- Pour le sud de la zone, carrefour avec la voie communale conduisant à l'aire de service de l'Autoroute ;
 - Pour la partie nord de la zone, aménagement d'un carrefour avec la voie de desserte interne.
- Ces accès devront être dimensionnés en fonction de la nature des activités et de l'importance de l'opération future.

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 fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voies de desserte doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles auront une largeur de 4 mètres minimum et, en tout état de cause, se conformeront aux normes imposées par les services concernés.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

ARTICLE - UJ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

4.1 – Eau potable

Toute construction ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

4.2 – Eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction engendrant des eaux usées en respectant ces caractéristiques : système séparatif.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement, dès sa réalisation, que des effluents pré-épurés.

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique : "Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux".

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées directement au milieu naturel, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés. Les intéressés seront tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de réseau.

4.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales (article 641 du Code Civil).

Le constructeur doit réaliser sur son propre fonds, et à sa charge, des ouvrages nécessaires, appropriés et proportionnés, permettant le prétraitement et l'évacuation des eaux pluviales. Ces ouvrages devront être régulièrement entretenus de façon à ce qu'ils garantissent le rejet d'eaux convenablement prétraitées.

La récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, aires de stationnement et de service, toitures et bâtiments, devra faire l'objet d'un traitement particulier par un décanteur-déshuileur équipé de filtres coalesceur par exemple.

Rappel :

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et l'entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

- Pour tout projet de construction, la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle, par infiltration de façon à réduire les effets de l'imperméabilisation des surfaces et atténuer le risque d'inondation. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé. La recherche de solution doit être exposée.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à la réglementation en vigueur.

4.4 – Autres réseaux

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

ARTICLE - UJ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Sauf indications contraires reportées le cas échéant sur le schéma d'aménagement global annexé au présent règlement, les marges de reculement pour les constructions et installations sont fixées ainsi :

- 50 mètres de l'axe de l'autoroute A13 ;
- 37 mètres de l'axe de la route départementale n°675 : l'une des façades du bâtiment sera obligatoirement implantée sur l'alignement ainsi défini.
- Voies départementales : marge de recul de 15 mètres minimum de l'axe de la voie ;
- Marge de recul par rapport à l'axe des voies communales et de desserte internes à la zone : néant.

Les aménagements de voirie, les parkings pourront être autorisés à l'intérieur de la bande de recul.

ARTICLE - UJ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Dans tous les cas, la distance minimale entre deux bâtiments, situés de part et d'autre d'une limite séparative, est fixée par la plus contraignante des deux règles suivantes :

- Application des dispositions liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et la sécurité. Dans ce cas, la moitié au moins de la marge de recul à prévoir par rapport à la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la distance résultant de la réglementation des installations classées ;
- Dans le cas de construction en retrait par rapport à la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois, l'implantation des constructions sur les limites séparatives en fond de parcelle est autorisée, en cas d'extension de bâtiments existants.

ARTICLE - UJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, la distance minimale entre deux constructions non mitoyennes implantées sur une même parcelle, (habitations autorisées, postes de gardiens, bureaux, services sociaux ...) par rapport aux bâtiments industriels proprement dits s'ils n'y sont pas incorporés, est fixée par la plus contraignante des deux règles suivantes :

- Application des dispositions liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et la sécurité ;
- Distance au moins égale à la plus grande hauteur des bâtiments en vis-à-vis avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE - UJ 9 - EMPRISE AU SOL.

Les emprises imperméabilisées ou bâties (constructions, aire de stockage extérieur, de stationnement et de manœuvre, ...) ne dépasseront pas 75% de la surface du terrain.

ARTICLE - UJ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux pour la réalisation du projet.
La hauteur absolue des constructions ou de toutes installations ne peut excéder 12 mètres.

ARTICLE - UJ 11 - ASPECT EXTERIEUR.

11.1 – Principes généraux

Le caractère architectural des constructions et installations autorisées ne devra nuire, ni par son volume, ni par son aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels il s'intègre. Les bâtiments auront un souci de qualité architecturale sur une déclinaison de bâtiment d'activités, d'architecture contemporaine privilégiant les matériaux modernes tels que l'acier, le verre, l'aluminium. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

11.2 – Prescriptions architecturales

11.2.1 – Façades

En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, cuivre, ardoise...) ou assimilés (terre cuite, bétons blancs, bétons de gravillons lavés, bétons cellulaires...) seuls sont autorisés :

- Les valeurs allant du blanc au noir, pour les revêtements de façade ;
- Les valeurs allant du gris clair au gris graphite, pour les couvertures ;
- Les couleurs d'identification visuelles des sociétés, à condition que ces couleurs soient limitées aux enseignes.

La couleur dominante de la construction peut éventuellement être complétée en façade par des couleurs d'identification visuelle de la société, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de cette façade. Les valeurs allant du blanc cassé au noir seront également utilisées pour les menuiseries.

11.2.2 – Toitures

Les toits plats sont autorisés (à condition de prévoir une pente minimale de 3° pour assurer l'écoulement des eaux pluviales).

L'emploi de la tôle ondulée galvanisée et du fibrociment est interdit pour les couvertures.

Les couvertures contemporaines type coque acier ou en béton de grandes portées sont autorisées et seront de pente libre. L'emploi de la tôle non laquée est interdit. Les toitures traitées en terrasse sont autorisées. Toute gaine ou conduit en trainasse, ainsi que les étanchéités auto-protégées sont interdits sur les toitures.

En cas de réalisation d'acrotère, celui-ci sera d'une forme simple, en harmonie avec la ligne générale du bâtiment. Tout pastiche architectural est interdit.

11.2.3 – Publicité, enseignes et pré-enseignes

Les enseignes devront respecter les volumes des bâtiments, ainsi que les hauteurs imposées à l'article UJ10.

11.2.4 – Clôtures

Si une clôture est établie en bordure des voies ou en limite séparative, elle ne pourra avoir une hauteur supérieure à 1.75 mètres, sauf nécessité particulière de protection (dispositif anti-intrusion). Elle sera constituée d'un grillage à maille soudée et de teinte verte, doublée ou non d'une haie vive selon le schéma d'aménagement annexé au présent dossier.

Au droit des accès sur la voie publique, une bonne visibilité latérale doit être assurée. Dans le cas de limite traitée en fossé, si une clôture est établie, elle sera installée sur une des pentes du fossé et

sera plantée selon les prescriptions annexées au présent dossier.

Dans le cas de limite de propriété traitée en merlon, la clôture sera installée sur une des pentes du merlon. Le merlon ne dépassera pas 1 mètre de hauteur et sera obligatoirement planté selon les prescriptions annexées au présent dossier.

En façade de la RD 675, en cas de réalisation de clôtures, celles-ci ne seront que partielles et devront être positionnées suivant un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement imposé pour l'implantation des bâtiments, de manière à se raccrocher au nu de la construction.

En limite de propriété, les clôtures pleines (ou tout dispositif occultant) sont interdites.

ARTICLE - UJ 12 - STATIONNEMENT.

Chaque construction autorisée sur la zone devra disposer, en dehors des voies publiques, des dégagements suffisants pour permettre l'aménagement d'aires de stationnement permanentes pour les véhicules de transport des entreprises, de son personnel, de sa clientèle et des aires d'évolution et de travail nécessaires aux chargements et déchargements.

Les réserves pour stationnement ainsi créées doivent être disposées à l'intérieur des parcelles de façon à y aménager des aires d'évolution ne présentant qu'un nombre limité d'accès sur la voie publique.

La marge de recul des constructions en façade sur la RD 675 pourra être utilisée pour des parcs à voitures, sous réserve du respect des dispositions du schéma d'aménagement global annexé au présent règlement.

Le nombre de places de stationnement sera calculé à raison :

- D'une place par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux ;
- D'une place pour 60 m² de plancher pour les ateliers et commerces ;
- D'une place par chambre pour l'hôtellerie ;
- D'une place par 10 m² de salle restaurant.

A défaut, une étude spécifique définissant et justifiant les besoins en place de parking est exigée.

Pour tout bâtiment destiné au commerce de détail ou pour les ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5 000 m², le stationnement devra être prévu en ouvrage ;

Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent être prévues sur l'espace privé (sauf pour les constructions existantes) et respecter les règles suivantes :

- Pour les constructions à destination d'habitation : une surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute : +1,5m² par logement de type chambre, studio, F1 ou F2 ; +3m² par logement de type F3 ou F4 ; +4,5m² par logement de type F5 ou plus ;
- Pour les constructions à destination de bureaux et d'activités économiques : une surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute +1,5m² par tranche de 80m² de surface de plancher ;
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue, avec une capacité adaptée en fonction du type d'équipement, de sa fréquentation et de la qualité de desserte en transports collectifs.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. L'espace pourra être clos ou couvert et disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues avec un système de sécurité.

ARTICLE - UJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

La surface minimale réservée aux espaces verts sur une parcelle doit être équivalente à 25% de la surface de la parcelle.

Les aires de stockage extérieures ne sont autorisées que si elles font l'objet d'un traitement particulier destiné à les masquer.

La constitution de dispositifs paysagers, par le constructeur, sous forme d'écrans végétaux discontinus (haie de 1 mètre à 1.20 mètres de hauteur maximum masquant les parcs de stationnement en bordure de la RD 675) est requise dans le cas de réalisation de places de parking conformément au schéma d'aménagement de la zone.

La seule voie d'accès autorisée sur la RD 675, dont l'orientation est perpendiculaire à cette RD, fera l'objet de plantations organisées sous forme de « coulée verte », réalisée par l'aménageur, conformément au schéma d'aménagement. Cette coulée verte devra se poursuivre au sud de la zone d'aménagement, au-delà du merlon précité. Toutefois, sa matérialisation pourra se mettre en œuvre sous une forme différente de la précédente.

Les clôtures grillagées sur voie publique seront doublées d'une haie réalisée à l'extérieur du grillage.

ARTICLE - UJ 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UJ 15 – Performances énergétiques et environnementales

Un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie.

Les panneaux photovoltaïques en surimposition sont autorisés à condition que leur impact visuel soit limité. Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

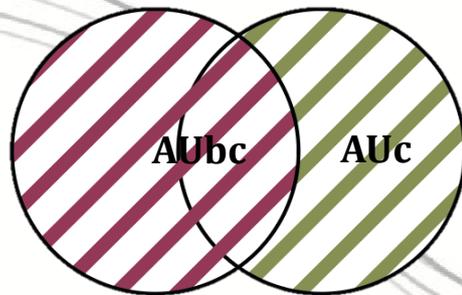
ARTICLE - UJ 16 – Infrastructures et communications électroniques

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

LES ZONES A URBANISER



ARTICLE - AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1.1 - Sont interdits dans l'ensemble de la zone AU :

- Les constructions à usage d'industries et d'entrepôts ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les ICPE, exceptées celles mentionnées à l'article AU 2 ;
- Les terrains de caravanes d'habitation, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les affouillements, excavations et les exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article AU 2 ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- Les éoliennes, non soumises à autorisation au titre des ICPE.

1.2 Sont interdits de façon générale en zone inondable par ruissellements :

- Les clôtures dont le sous bassement est plein implantées perpendiculairement à l'écoulement des eaux ;
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la lutte contre les inondations ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ;
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (cuvette d'ascenseur, bac tampon, unité de pompage...), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces ;

	<p>1.3 - Sont de plus interdits en secteur AUbc : Tout aménagement ou construction établit directement sur un chemin à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme et repéré au règlement graphique est interdit ;</p>
	<p>1.4 - Sont de plus interdits en secteur AUc :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les sous-sols ; • Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce et d'artisanat ; • Les citernes et bacs de stockage enfouis. • En secteurs d'aléas fort (profondeur de nappe comprise entre 1m et 2,5m) et très fort (profondeur de nappe comprise entre 0 et 1m) : les sous-sols. <p><u>En secteur protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tout type de défrichement qui n'aurait pas fait l'objet d'une autorisation spécifique ; • Les constructions nouvelles.

ARTICLE - AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - En zone AU, sont autorisés sous conditions :

- Les locaux accessoires (annexes), à la condition que ceux-ci soient d'une hauteur maximale de 5mètres au faîtage et au total d'une surface de plancher maximale de 40 m² par unité foncière ;
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre, sauf si celui-ci a pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et mis en annexes du PLU (sauf études complémentaires) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone.
- Le changement de destination des constructions sous réserve que le nouvel usage soit compatible avec l'habitat.
- En zone inondable par débordement de la Gronde : situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,30mètres au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées et à minimum au-dessus du terrain naturel avant travaux en cas de cote des plus hautes eaux inconnue. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter ces règles.

- Dans la bande des 100m autour de la RD675 reportée au règlement graphique (pièce 5a) : les constructions sont soumises à des normes d'isolation phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement (Cf Arrêté préfectoral du 23 février 2023).

2.2 – En zone inondable :

Les installations, aménagements et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :

- Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
- Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,30 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle ;
- Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.

Le pétitionnaire devra engager à sa charge une étude pour déterminer de la faisabilité de son projet lorsque celui-ci s'établit dans un secteur concerné par un caractère inondable, quel que soit le type de risque d'inondation et le niveau d'aléa.

	<p>2.3 – Sont de plus autorisés sous conditions, en secteur AUbc :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce et d'artisanat, sous réserve de ne pas être source de nuisances pour le voisinage et de ne pas excéder 300 m² de surface de vente ; • Les ICPE, sous réserve d'être nécessaires à la vie du quartier et qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage ; <p><u>Dans le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur « Malassis » sont autorisés sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et aménagements suivants sont autorisés, sous réserve que : <ul style="list-style-type: none"> ○ L'occupation du sol s'intègre dans un schéma d'aménagement d'ensemble préalable à l'urbanisation de la zone, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants. Ce schéma d'aménagement d'ensemble respectera les objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions spécifiques prévues dans cette même OAP ; ○ Soient réalisés les équipements nécessaires à la zone, notamment la création des réseaux nécessaires, au regard des objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et des dispositions spécifiques prévues dans cette même OAP ; • Les affouillements, excavations et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés dans le secteur, qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage, ne portent pas atteinte au caractère général de la zone ou qu'ils soient nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés.
	<p>2.4 Sont de plus autorisés sous conditions, en secteur AUc :</p> <p><u>Dans les secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des « Jardins du stade » et du « Bout de là-bas », sont autorisés sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et aménagements suivants sont autorisés, sous réserve que : <ul style="list-style-type: none"> ○ l'occupation du sol s'intègre dans un schéma d'aménagement d'ensemble préalable à l'urbanisation de la zone, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants. Ce schéma d'aménagement d'ensemble respectera les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions spécifiques prévues dans ces mêmes OAP ; ○ soient réalisés les équipements nécessaires à la zone, notamment la création des réseaux nécessaires, au regard des objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des dispositions spécifiques prévues dans des mêmes OAP ;

	<ul style="list-style-type: none">○ l'opération porte sur une tranche cohérente et fonctionnelle, au regard des équipements du secteur concerné ou sur l'ensemble de partie restante à urbaniser ;• Les affouillements, excavations et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés dans le secteur, qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage, ne portent pas atteinte au caractère général de la zone ou qu'ils soient nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés. <p><u>En secteur de haie ou alignement d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :</u> Seuls sont autorisés les constructions ou les aménagements liés à des infrastructures, des réseaux, ou des équipements liés à l'alimentation en eau potable et au traitement des eaux usées et pluviales et sous réserve de garantir le libre passage de la faune et des visiteurs.</p>
--	--

ARTICLE - AU 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

Pour la zone AUbc :

Dans la partie Sud-Est de la zone, au point de rencontre entre la zone AUbc et la RD 228, un seul accès à la zone sera autorisé, sous forme d'une « entrée/sortie » unique. La multiplication d'accès est de fait interdit. Cet accès unique devra être étudié avec les services compétents, dont le conseil départemental du Calvados.

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

ARTICLE - AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau, en électricité et tous réseaux collectifs, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. S'il ne l'est pas, sa construction est interdite.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

L'aménageur devra assurer la protection incendie de la totalité de son opération, conformément aux dispositions à jour du SDIS14, en tous points du projet, quel que soit son périmètre.

4.1 – Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'installation d'un système d'assainissement non collectif pour le traitement des eaux usées est interdite (sauf en cas d'impossibilité de se connecter au réseau des eaux usées, dans ce cas un avis favorable du SPANC est nécessaire).

4.3 – Assainissement des eaux pluviales

Rappel :

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

- Pour tout projet de construction, la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle, par infiltration de façon à réduire les effets de l'imperméabilisation des surfaces et atténuer le risque d'inondation. Dans tous les cas, le rejet dans le réseau public est interdit.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

Les débits seront fixés par l'autorité compétente ou par les zonages d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'ils existent.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à la réglementation en vigueur.

4.4 Autres réseaux

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

ARTICLE - AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

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

6.1 Au sein du secteur AUbc :

Cas de parcelles en drapeau : les parcelles dites « en drapeau » dont la façade à l'alignement sur la voie ou emprise publique est constituée par le seul accès à la voie ou l'emprise ne sont pas concernées par l'alignement et le retrait d'alignement.

Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. Toutefois, dans le cas où la configuration parcellaire rend l'application de ces principes techniquement impossible, un recul supérieur pourra être autorisé à la condition qu'un mur de clôture assure la continuité bâtie. L'implantation de la construction doit dans tous les cas être adaptée à son environnement.

6.1 – **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place, ...).

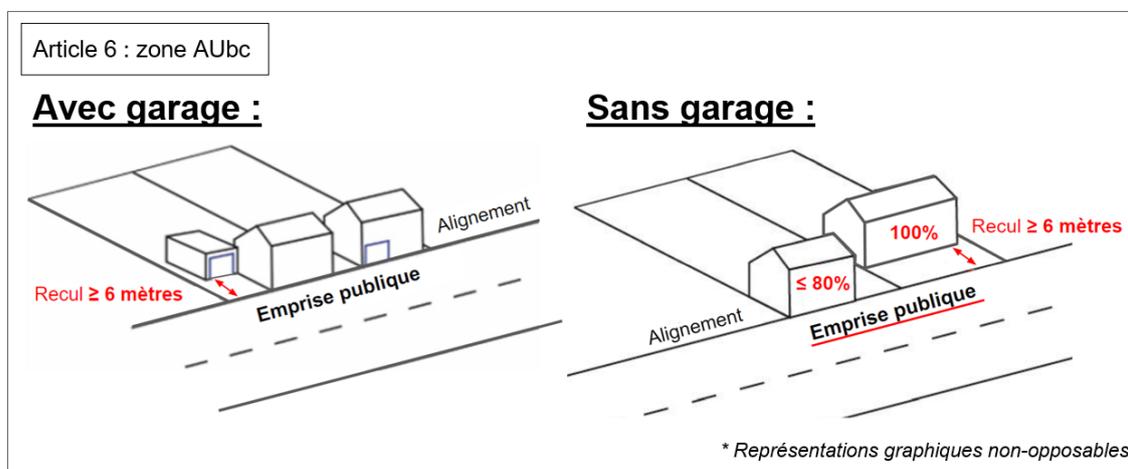
Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Lorsqu'une construction principale comprend entre ses murs un espace de stationnement de type garage, celle-ci est édifée en recul d'au moins 6mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

En l'absence de local accessoire de type garage, les constructions principales dont la largeur ne dépasserait pas 80% de la façade du terrain donnant sur l'emprise publique doivent obligatoirement être alignées sur la limite de cette dernière.

Toujours dans le cas d'une absence de local accessoire de type garage, un recul de 6mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique devra en revanche être observé pour l'implantation des constructions dont la largeur occupe 100% de la façade du terrain donnant sur l'emprise publique.

L'implantation des locaux accessoires (annexes) de type garage devra se faire à travers un recul minimum de 6mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.



6.2 - **Au sein du secteur AUc :**

Lorsqu'une construction principale comprend entre ses murs un espace de stationnement de type garage, celle-ci peut être édifée en recul d'au moins 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise public.

En l'absence de local accessoire de type garage, les constructions principales dont la largeur ne dépasserait pas 80% de la façade du terrain donnant sur l'emprise publique doivent obligatoirement être alignées sur la limite de cette dernière.

Toujours dans le cas d'une absence de local accessoire de type garage, un recul de 6 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique devra en revanche être observé pour l'implantation des constructions dont la largeur occupe un espace supérieur à 80% de la façade du terrain donnant sur l'emprise publique.

L'implantation des locaux accessoires (annexes) de type garage devra se faire à travers un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Cas de parcelles en drapeau : les parcelles dites « en drapeau » dont la façade à l'alignement sur la voie ou emprise publique est constituée par le seul accès à la voie ou l'emprise ne sont pas concernées par l'alignement et le retrait d'alignement.

Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. Toutefois, dans le cas où la configuration parcellaire rend l'application de ces principes techniquement impossible, un recul supérieur pourra être autorisé à la condition qu'un mur de clôture assure la continuité bâtie. L'implantation de la construction doit dans tous les cas être adaptée à son environnement.

– Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place, ...).

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

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

7.1 Dispositions générales

Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle.

7.2 Champ d'application

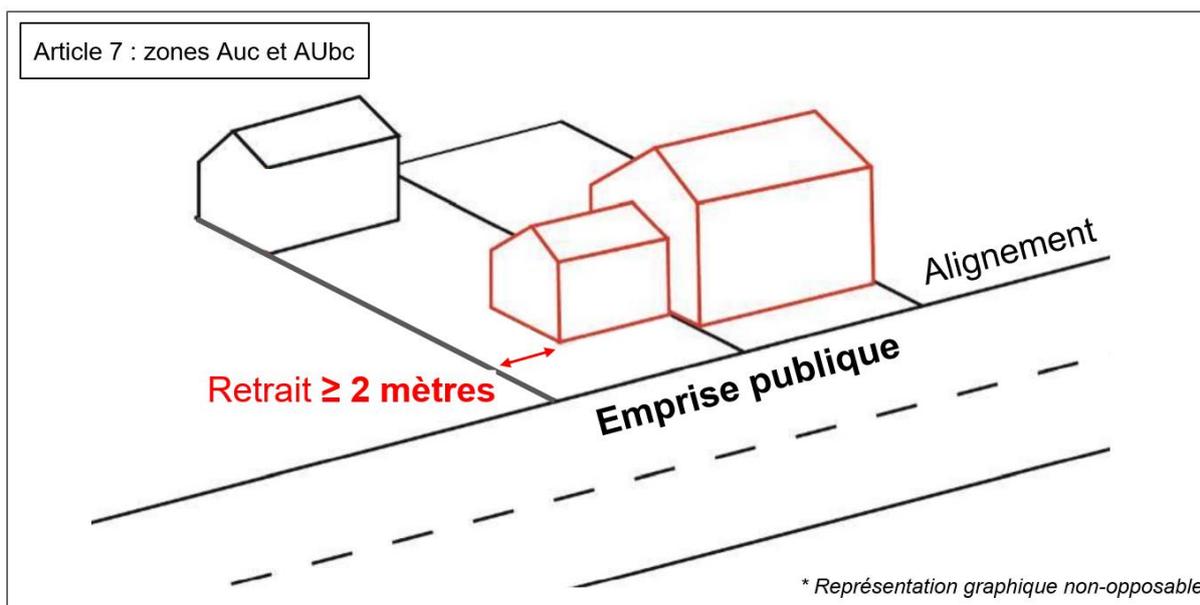
Les règles exposées ci-dessous s'appliquent pour les locaux accessoires (annexes) et pour les extensions des constructions existantes.

En revanche, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des services publics.

Ces règles ne s'appliquent également pas pour les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ne créant pas d'emprise au sol supérieure à 4 m² (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas d'un retrait, celui-ci doit être au moins égal à 2m.



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

Non réglementé.

ARTICLE - AU 9 - EMPRISE AU SOL.

9.1	<p><u>Au sein du secteur AUbc :</u> Le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à une construction de 50 m², ajoutée à 40% de l'unité foncière, sous réserve du respect des dispositions de l'article AUbc 13. Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.</p>
9.2	<p><u>Au sein du secteur AUc :</u> Le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à une construction de 50 m², ajoutée à 40% de l'unité foncière, sous réserve du respect des dispositions de l'article UC 13. Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.</p>

ARTICLE - AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

10.1 – Dispositions générales

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions liées au fonctionnement des services publics devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée et que l'opération ne porte pas atteinte à la qualité des lieux.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

10.2 Dispositions particulières au secteur AUbc :

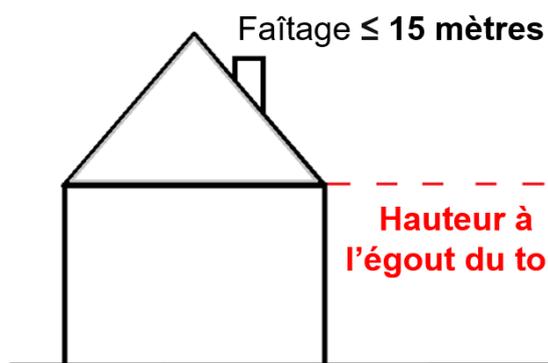
La hauteur maximale en tout point des constructions est de **15mètres au faîtage, 13mètres à l'acrotère, et de 12mètres à l'égout du toit.**

Les locaux accessoires (annexes) ne doivent pas dépasser une hauteur de 5 mètres au faîtage.

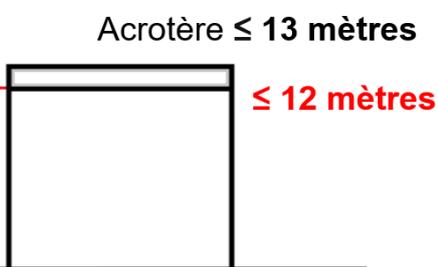
Dans le cas d'une construction avec toiture terrasse, la création d'un décroché en façade est autorisé sous réserve d'être au minimum de 3 mètres. Pour ces constructions, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction sera alors de 14 mètres.

Article 10 : zone Ub

Toiture traditionnelle :

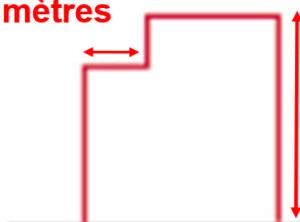


Toiture terrasse :

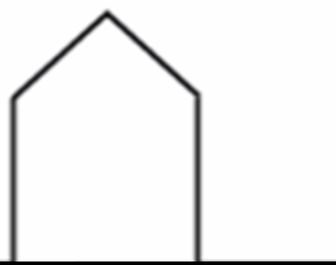


** Représentation graphique non-opposable*

L ≥ 3 mètres



H < 14 mètres

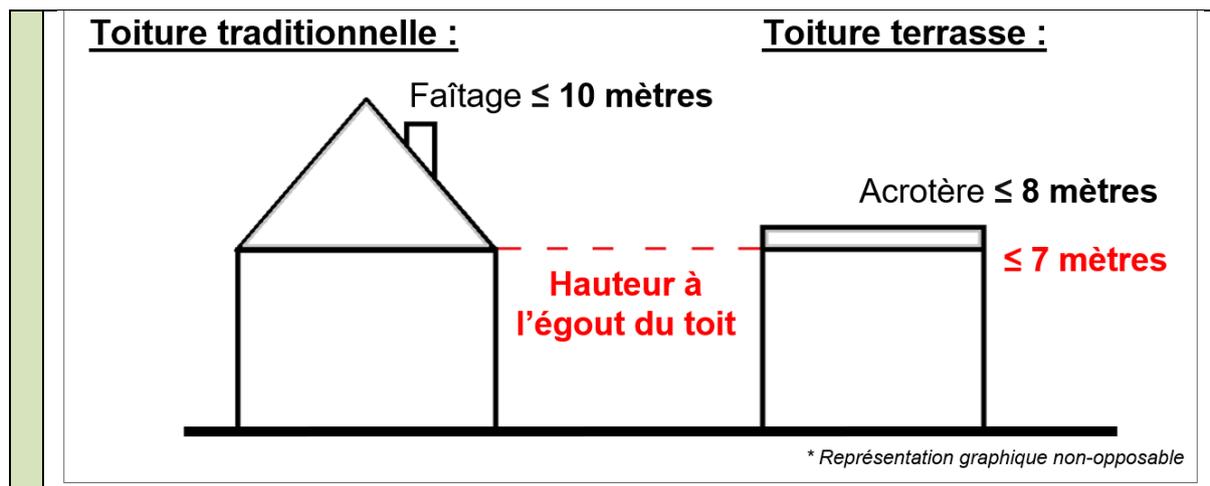


** Représentation graphique non-opposable*

10.3 Dispositions particulières au secteur AUc :

La hauteur maximale en tout point des constructions est de **10 mètres au faîtage, de 8 mètres à l'acrotère et de 7 mètres à l'égout du toit.**

Les locaux accessoires (annexes) ne doivent pas dépasser une hauteur de 5 mètres au faîtage.



ARTICLE - AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.

11.1 – Principes généraux

11.1.1 – Règles générales

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Ces règles sont applicables aux locaux accessoires (annexes).

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions. Elles seront implantées sur la toiture ou au sol ; elles seront de teinte identique à la toiture si elles y sont situées.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments dans la limite de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

11.1.2 – Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique d'intégration qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux accessoires (annexes) et extensions des constructions doivent être réalisés en harmonie avec l'environnement proche. Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Les cages d'ascenseurs devront être insérées dans le volume de la construction, sauf s'il s'agit d'un élément dont la qualité architecturale est avérée. Dans le cas où l'insertion n'est techniquement pas possible, elles devront respecter l'harmonie de la construction et des façades.

Les appareils de climatisations et VMC devront être installés sur les façades ou toitures non visibles depuis l'espace public.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, ceux-ci ne pourront être disposés en saillie et devront respecter l'architecture de la construction.

11.2 – Prescriptions architecturales

11.2.1 – Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Les principes généraux du présent article devront être respectés.

Les matériaux, peintures et enduits extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Les couleurs vives, pastels et criardes sont interdites. Une unité d'aspect sera recherchée.

11.2.2 – Toitures

a) Forme et pentes

Une harmonisation des pentes devra être recherchée dans un souci de cohérence et de préservation des paysages bâtis.

b) Matériaux de couvertures

Une harmonisation des matériaux de couvertures devra être recherchée dans un souci de cohérence et de préservation des paysages bâtis.

c) Ouvertures

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

11.2.3 – Clôtures, murs, portails

a) Principes généraux

Conformément à l'article R.421-12, d), sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Les clôtures sont obligatoires. Le traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

b) Dispositions générales

En limite de l'emprise publique, sont uniquement autorisés :

- Les haies d'une hauteur maximale de 2mètres. Celles-ci peuvent être accompagnées d'un grillage devant respecter une hauteur maximale de 1,55mètres. Le thuya est interdit ;
- Les murs pleins, d'une hauteur maximale de 1.25mètres ;
- Les brises-vues, d'une hauteur maximale de 1.55mètres ;
- Les soubassements minéraux (mur bahut) d'une hauteur maximale de 60centimètres et surmontés soit de grilles, de bardage bois, d'une haie vive d'essence locale, ou de ferronneries lisses. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,55mètres.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2mètres. Sont autorisées les mêmes formes de clôtures qu'en limite d'emprise publique, ainsi que les claustras de bois.

Dans les secteurs concernés par un caractère inondable, les clôtures et portails ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux. Il est ainsi interdit d'implanter une clôture en mur plein qui serait perpendiculaire au sens d'écoulement des eaux.

Les réfections à l'identique de clôtures existantes sont autorisées (sous réserve de permettre l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune).

11.2.4 – Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale supérieure ou égale à 1000litres, ne doivent pas être visible depuis l'emprise publique.

11.2.5 – Systèmes d'énergie renouvelable

a) Capteurs solaires

Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

Les panneaux photovoltaïques en surimposition sont autorisés à condition que leur impact visuel soit limité.

b) Pompes à chaleur

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE - AU 12 - STATIONNEMENT.

12.1 - Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété (sauf en cas de constructions à vocation de commerces et de services pour les zones UA et UB).

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25mètres² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra ainsi faire au moins 2,50mètres X 5,00mètres.

Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40mètres² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,30mètres x 5,00mètres.

12.2- Normes minimales de stationnement

Dispositions générales :

Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent être prévues sur l'espace privé (sauf pour les constructions existantes) et respecter les règles suivantes :

- Pour les constructions à destination d'habitation : une surface minimale de 3mètres², à laquelle s'ajoute : +1,5mètres² par logement de type chambre, studio, F1 ou F2 ; +3mètres² par logement de type F3 ou F4 ; +4,5mètres² par logement de type F5 ou plus ;
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue, avec une capacité adaptée en fonction du type d'équipement, de sa fréquentation et de la qualité de desserte en transports collectifs.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. L'espace pourra être clos ou couvert et disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues avec un système de sécurité.

Pour les logements collectifs comprenant au moins 3 logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, les installations techniques nécessaires à la recharge d'un véhicule hybride ou électrique devront être prévues conformément à l'article L111-5-2 du code de la construction.

Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Logements individuels : 2 places de stationnement minimum par logement et un minimum de 1 place non close par logement sur le terrain concerné ;
- Logements collectifs : 1,5 places de stationnement par unité d'habitation + avec un min de 1 place banalisée par tranche de 400mètres² de surface de plancher de construction ;
- Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 chambres ;

- Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement ;

Pour les constructions à usages autres que l'habitat :

- Pour les constructions à vocation de bureaux : 1 place par tranche de 20mètres² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place pour 2 emplois ;
- Pour les constructions à vocation de commerces dont la surface de vente est inférieure à 300mètres² : un minimum de 1 place de stationnement, dans le respect de 1 place de stationnement par tranche de 50mètres² de surface de vente ;
- Pour tout bâtiment destiné au commerce de détail ou pour les ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 300mètres², le stationnement devra être prévu en ouvrage ;
- Pour les constructions à vocation de restaurant ou débit de boisson : 1 place pour 10 mètres² de salle de restaurant ;
- Pour les constructions à vocation d'hôtel : 1 place par chambre ;
- Pour les constructions à vocation de salle de réunion : 1 place par capacité équivalente à 4 personnes ;
- Équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil.

Pour les constructions à destination de bureaux : une surface minimale de 3mètres², à laquelle s'ajoute +1,5mètres² par tranche de 80mètres² de surface de plancher ;

Avant toute création de nouvel espace de stationnement pour une opération d'urbanisme, il devra être recherché la possibilité de mutualiser ce stationnement avec des espaces existants proches, à travers l'instauration d'horaires décalés.

12.1 - Modalités d'application

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre supérieur.

Lors de la réalisation de travaux modifiant la surface de plancher, le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension.

12.2 – Dispositions particulières

Mutualisation des places de stationnement

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Ainsi, les normes définies isolément par type de constructions pourront être réduites si les places de stationnement du parc commun correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureaux d'entreprise, commerces, logements...), sur production d'un mémoire justificatif.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, (à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale).

Rampes d'accès aux stationnements en sous-sols

Les rampes de desserte au stationnement en sous-sols qui présentent une inclinaison supérieure à 15% en dessous de l'horizontal sont interdites, en outre celles-ci devront être en recul de plus de 5 mètres de l'emprise des voies publiques.

ARTICLE - AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

13.1 Dispositions particulières au secteur AUbc :

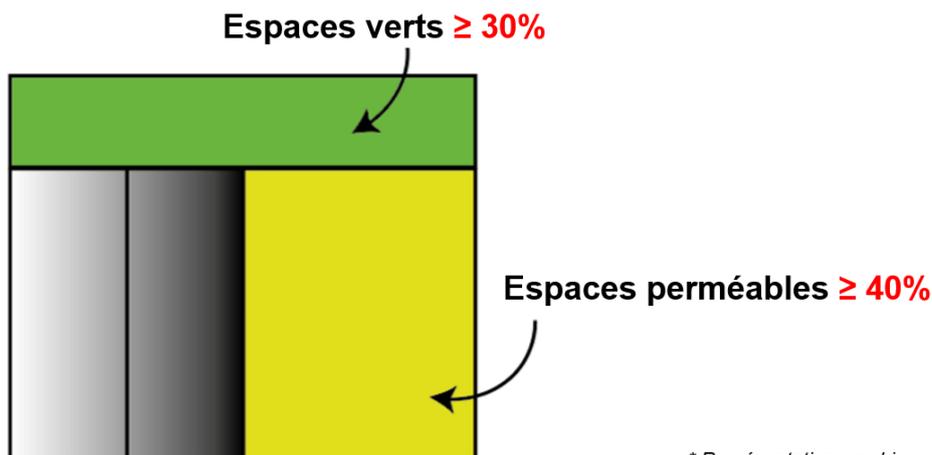
L'usage de plantes invasives est interdit. Les plantations existantes, y compris les haies, doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre d'essence au développement racinaire de surface limitée, pour 4 emplacements.

Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale (charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, hêtre ou essences similaires, ...).

Au moins 40% de la surface de l'unité foncière doit demeurer en espace perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.). Les espaces verts doivent représenter au moins 30% de l'unité foncière.

Il devra être entrepris la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 300mètres² d'unité foncière. Lorsque la coupe d'un arbre est rendue nécessaire, celui-ci doit être remplacé par un arbre de taille moins importante.



** Représentation graphique non-opposable*

13.2 Dispositions particulières au secteur AUc :

Au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit demeurer en espace perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.). Les espaces verts doivent représenter au moins 35% de l'unité foncière.

Il devra être entrepris la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 300 m² d'unité foncière. Lorsque la coupe d'un arbre est rendue nécessaire, celui-ci doit être remplacé par un arbre de taille moins importante.

Les espaces imperméables, en dehors de la ou des constructions principales, ne doivent pas dépasser 10% de la surface totale du terrain constructible.

L'usage de plantes invasives est interdit. Les plantations existantes, y compris les haies, doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre d'essence au développement racinaire de surface limitée, pour 4 emplacements.

Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, hêtre ou essences similaires, ...).

Toute haie ou élément paysager repérés au règlement graphique (plan n°3) au titre de l'article L.151-23 doivent être conservés. Les haies qui feraient l'objet d'un arrachage après avoir fait l'objet d'une autorisation de défrichement devront être replantées ailleurs au prorata du linéaire arraché.

ARTICLE - AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - AU 15 – Performances énergétiques et environnementales

Un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie.

ARTICLE - AU 16 – Infrastructures et communications électroniques

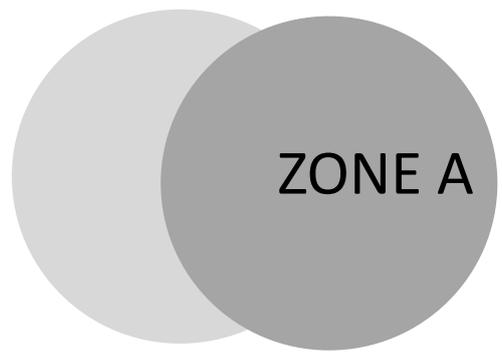
Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.



LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES



ARTICLE - A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1.1 – Règles générales

En raison des conditions restreintes d'occupation et utilisation du sol en zone A, définie comme zone à protéger, **sont interdits dans l'ensemble de la zone A et en secteur Af** toutes occupations ou utilisations autres que celles autorisées à l'article A 2 suivant.

1.2 – Règles spécifiques

Est interdit, **en zone A uniquement**, le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).

En zone inondable sont interdits (pour tout type de risque) :

- Les clôtures dont le sous-bassement est plein, implantées perpendiculairement à l'écoulement des eaux ;
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la lutte contre les inondations ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ;
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (cuvette d'ascenseur, bac tampon, unité de pompage...), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces.

En zone soumise à un risque de débordement de nappe souterraine, toute construction nouvelle est interdite. En secteurs d'aléas fort (profondeur de nappe comprise entre 1m et 2,5m) et très fort (profondeur de nappe comprise entre 0 et 1m), l'installation d'un système d'assainissement non collectif pour le traitement des eaux usées est interdite (sauf en cas d'avis favorable du SPANC).

1.3 - Sont interdits de façon générale en secteur protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Tout type de défrichement qui n'aurait pas fait l'objet d'une autorisation spécifique ;
- Les constructions nouvelles.

ARTICLE - A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - En zone A et en secteur Af, sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers, d'ouvrages hydrauliques.
- Dans la bande des 100m autour de la RD675 reportée au règlement graphique (pièce 5a) : les constructions sont soumises à des normes d'isolation phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement (Cf Arrêté préfectoral du 23 février 2023).

2.2 - En zone A uniquement, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations, y compris les ICPE, et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole d'une surface au moins égale à l'Activité Minimale d'Assujettissement (AMA), et aux activités dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ;
- Les bâtiments à usage d'habitation sont autorisés sous réserve de ces deux conditions :
 - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
 - d'être situés à 150 mètres au plus des constructions et installations à usage agricole existantes ;
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet de réhabilitation, d'extensions ou d'annexes, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension des bâtiments d'habitation existants ne doit pas excéder 30% de la surface d'emprise au sol existante, sans jamais dépasser 30 m² d'extension, tandis que l'emprise au sol d'une construction annexe ne doit pas être supérieure à 20 m². Les règles d'implantation et de hauteur des extensions d'habitations existantes et des annexes sont définies aux articles 6, 7, 8 et 10 du présent règlement ;

- La réhabilitation des constructions existantes, à condition de ne pas faire office de contrainte pour le bon fonctionnement de l'activité agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3 - En secteur Af uniquement, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être nécessaires à l'aménagement de la liaison entre l'autoroute A13 et Courseulles-sur-Mer.

2.4 - En zone inondable :

Les installations et les aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :

- Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
- Ne pas augmenter la capacité d'accueil dans les niveaux inondables ;
- Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,30 mètres au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées.

Le pétitionnaire devra engager à sa charge une étude pour déterminer de la faisabilité de son projet lorsque celui-ci s'établit dans un secteur concerné par un caractère inondable, quel que soit le type de risque d'inondation et le niveau d'aléa.

2.5 – En secteur de haie ou alignement d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Seuls sont autorisés les constructions ou les aménagements liés à des infrastructures, des réseaux, ou des équipements liés à l'alimentation en eau potable et au traitement des eaux usées et pluviales et sous réserve de garantir le libre passage de la faune et des visiteurs.

ARTICLE - A 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et le passage des engins agricoles.

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées d'accès public, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne

desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

Les sentes et chemins piétonniers publics ou privés d'accès public ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE - A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

4.1 – Eau potable

Les constructions à vocation d'habitation ou à vocation d'accueil du public autorisées doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune et la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être gérées à la parcelle ou sur un groupement de parcelles. Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

L'installation d'un système d'assainissement non collectif pour le traitement des eaux usées est interdite (sauf en cas d'impossibilité de se connecter au réseau des eaux usées, dans ce cas un avis favorable du SPANC est nécessaire).

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

4.3 – Eaux pluviales

Rappel :

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

- Pour tout projet de construction, dès lors que les conditions sont favorables, la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle, par infiltration de façon à réduire les effets de l'imperméabilisation des surfaces et atténuer le risque d'inondation. Dans tous les cas, la recherche de solution doit être privilégiée afin de permettre l'absence de rejet au réseau public.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

Les débits seront fixés par l'autorité compétente ou par les zonages d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'ils existent.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à la réglementation en vigueur.

4.4 – Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits sauf s'ils sont destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE - A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE - A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Dispositions générales

En zone A uniquement, les constructions à destination d'exploitation agricole implantées le long d'une emprise publique, d'une voie ouverte à la circulation générale ou d'un chemin rural doivent être implantées avec un recul de 12 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Toute construction devra par ailleurs observer un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges de la Gronde.

Ces règles s'appliquent aux locaux accessoires (annexes) et pour les extensions des constructions existantes.

Les constructions à destination d'habitation peuvent être implantées en limite ou en recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

En secteur Af uniquement, les constructions doivent être implantées avec un recul de 12 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone devront respecter les périmètres de protection préconisés et reportés sur le règlement graphique.

6.2 – Dispositions particulières

En zone A uniquement, les constructions doivent respecter les règles de recul suivantes par rapport à l'axe des voies présentées :

Sauf indications contraires reportées le cas échéant sur le schéma d'aménagement global annexé au présent règlement, les marges de reculement pour les constructions et installations sont fixées ainsi :

- 50 mètres de l'axe de l'autoroute A13 ;
- 37 mètres de l'axe de la route départementale n°675 : l'une des façades du bâtiment sera obligatoirement implantée sur l'alignement ainsi défini.
- Voies départementales : marge de recul de 15 mètres minimum de l'axe de la voie ;
- Marge de recul par rapport à l'axe des voies communales et de desserte internes à la zone : néant.

ARTICLE - A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone A et en secteur Af, dans le cas d'un retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$), sans jamais pouvoir être inférieur à 6 mètres (excepté l'aménagement de constructions existantes dans leur volume).

Ces règles s'appliquent pour les locaux accessoires (annexes) et pour les extensions des constructions existantes.

En zone A uniquement, les constructions à usage agricole devront respecter les obligations de recul dues à leur activité.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone devront respecter les périmètres de protection préconisés et reportés sur le règlement graphique.

Afin d'éviter toute nuisance, ce recul doit être porté à 12 mètres en cas de limite séparative avec un boisement.

ARTICLE - A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter un éloignement au moins égal à celui que fixe la législation des installations classées, applicable à l'installation considérée.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone devront respecter les périmètres de protection préconisés et reportés sur le règlement graphique.

Les locaux accessoires (annexes) rattachés à une construction principale à vocation d'habitation ne doivent pas s'implanter à plus de 20 mètres de cette construction.

ARTICLE - A 9 - EMPRISE AU SOL.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics collectifs ou à des services publics.

ARTICLE - A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est de **9 mètres au faîtage, de 7 mètres à l'égout du toit et de 6 mètres à l'acrotère.**

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est de **15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.**

Toutefois, pour les constructions à vocation agricole ou installations d'équipements publics ou d'intérêt général dont la nature réclame, pour des raisons techniques, une hauteur plus élevée, la règle de hauteur définie ci-dessus ne leur est pas applicable.

L'extension des bâtiments d'habitation existants ne doit pas dépasser la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction déjà existante.

La hauteur maximale des locaux accessoires (annexes) rattachés à une habitation est de **7 mètres au faîtage.**

ARTICLE - A 11 - ASPECT EXTERIEUR.

L'ensemble des règles suivantes ne s'appliquent pas en secteur Af.

11.1 – Principes généraux

11.1.1 – Règles générales

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes. Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Ces règles sont applicables aux locaux accessoires (annexes).

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments dans la limite de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Dans le cas d'un projet d'architecture innovant et de qualité, ces dispositions peuvent être adaptées.

Les dépôts sauvages d'ordures ou de détritiques de quelque nature que ce soit (ordures ménagères, déchets verts, encombrants, cartons, gravats, tôles, ferraille) ainsi que toute décharge brute d'ordure ménagère sont interdits sur l'ensemble des espaces publics et privés de la commune.

11.2- Prescriptions architecturales

11.2.1 – Principes généraux

a) Restauration et extension du bâti ancien

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées. En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport "plein/vide", modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc.). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

b) Conception du bâti neuf

La conception (volumes, percements, matériaux et l'insertion de ce bâti dans son environnement, adaptation au terrain naturel) devra tenir compte du bâti existant des sites et paysages dans lequel il s'insère notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type et la pente des toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés.

11.2.2 – Façades

Les bâtiments à usage agricole présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions.

Les enduits et peintures extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Les couleurs vives, pastels et criardes sont interdites. Une unité d'aspect sera recherchée et la teinte des façades devra se rapprocher le plus possible du ton des matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

L'emploi des matériaux ondulés est interdit dans la construction à destination d'habitation.

11.2.3 – Toitures

a) Forme et pentes

Une harmonisation des formes et des pentes des toitures devra être recherchée dans un souci de cohérence et de préservation des paysages bâtis. Les bâtiments à usage agricole présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage.

Les toits plats sont autorisés (à condition de prévoir une pente minimale de 3° pour assurer l'écoulement des eaux pluviales).

b) Matériaux de couvertures

Doivent être employés des matériaux qui assurent une continuité dans l'aspect homogène des toitures et qui se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région (tuile plate naturelle ou vieillie, ardoise).

Les couvertures des constructions, à destinations autres qu'habitations, pourront utiliser des matériaux adaptés, de teinte mate, tout en respectant une harmonie avec les bâtis et toitures environnants. Sont interdits les matériaux reprenant la forme et l'aspect de la tuile mécanique (modèle en « losange »), de la tôle ondulée ou encore de l'ardoise en fibro-ciment posée en diagonale.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les locaux accessoires (annexes) de type vérandas, abris de jardin et appentis.

c) Ouvertures

Pour les constructions à destinations d'habitations :

- Dans le cas de lucarnes traditionnelles, la toiture de celles-ci devra être à deux ou trois pans ;
- Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

11.2.4 – Clôtures, Portails

a) Principes généraux

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les nouvelles clôtures ou celles réhabilitées se trouvant en limite de l'emprise publique n'excéderont pas 1,80 mètres de haut, sauf si les clôtures voisines existantes sont plus hautes et ce dans un souci d'harmonisation.

Les clôtures se trouvant en limites séparatives pourront observer une hauteur maximale de 2 mètres.

b) Dispositions générales

En limite de desserte publique ou privée, sont uniquement autorisés :

- Les haies d'essences locales, d'une hauteur maximale de 2m. Celles-ci peuvent être accompagnées d'un grillage devant respecter une hauteur maximale de 1,50m. Le thuya est interdit ;
- Les murs pleins, d'une hauteur maximale de 2m ;
- Les brises-vues, d'une hauteur maximale de 2m ;
- Les soubassements minéraux (mur bahut) d'une hauteur maximale de 60 cm et surmontés de grilles, de bardage bois, d'une haie vive d'essence locale, ou de ferronneries lisses. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2m.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Sont autorisés les mêmes formes de clôtures qu'en limite d'emprise publique, ainsi que les claustras de bois et les murs maçonnés et recouverts d'un enduit hydraulique de finition grattée.

Les réfections à l'identique de clôtures existantes sont autorisées.

11.2.5 – Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale supérieure ou égale à 1000 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être enfouis ou intégrés dans le bâti.

ARTICLE - A 12 - STATIONNEMENT.

En zone A et en secteur Af, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

En zone A uniquement, toute nouvelle place de stationnement devra être réalisée en revêtement perméable.

ARTICLE – A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

L'ensemble des règles suivantes ne s'appliquent pas en secteur Af.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les dépôts sauvages d'ordures ou de détritiques de quelque nature que ce soit (ordures ménagères, déchets verts, encombrants, cartons, gravats, tôles, ferraille, etc.) ainsi que toute décharge brute d'ordures ménagères sont interdits sur l'ensemble des voies, espaces publics et privés de la commune.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes ou constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés et entretenus.

Quand les citernes de gaz comprimé et autres combustibles ne sont pas enterrées, elles doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les espaces non bâtis devront être plantés autour des constructions.

Toute haie ou élément paysager repérés au règlement graphique (plan n°3) au titre de l'article L.151-23 doivent être conservés. Les haies qui feraient l'objet d'un arrachage après avoir fait l'objet d'une autorisation de défrichement devront être replantées ailleurs au prorata du linéaire arraché.

ARTICLE - A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

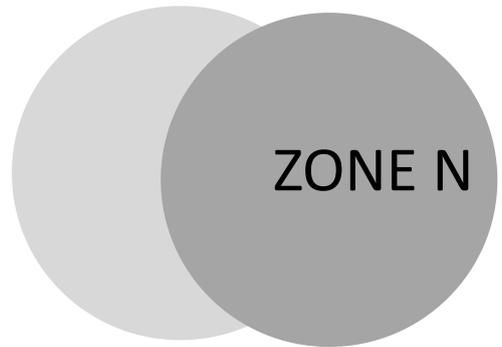
ARTICLE - A 15 – Performances énergétiques et environnementales

Un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie.

Les panneaux photovoltaïques en surimposition sont autorisés à condition que leur impact visuel soit limité. Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

ARTICLE - A 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.



ARTICLE - N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

I.1 – Règles générales

En raison des conditions restreintes d'occupation et utilisation du sol en zone N, définie comme zone à protéger, **sont interdits dans l'ensemble de la zone N :**

- Toutes occupations ou utilisations autres que celles autorisées à l'article N 2 suivant ;
- Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).

I.2 – Règles spécifiques

Le secteur Np correspond à l'application de périmètre de protection rapprochée des captages en eau potable. Par principe, en secteur Np, toute nouvelle construction est interdite et toute occupation du sol autre que naturelle est interdite.

Dans les secteurs couverts par un périmètre de protection rapprochée des captages en eau potable, les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition sont détaillées dans l'article 4 (partie « Réglementations ») de l'arrêté préfectoral du 12 septembre 1994.

En zone inondable sont interdits (pour tout type de risque) :

- Les clôtures dont le sous bassement est plein, implantées perpendiculairement à l'écoulement des eaux ;
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la lutte contre les inondations ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ;
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (cuvette d'ascenseur, bac tampon, unité de pompage...), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces.

En zone N : en secteurs concernés par un risque de remontée de nappe souterrain d'aléa fort (profondeur de nappe comprise entre 1m et 2,5m) et très fort (profondeur de nappe comprise entre 0 et 1m) (*cf. Annexe 3 du présent règlement*), sont interdits :

- Les sous-sols ;
- L'installation d'un système d'assainissement non collectif pour le traitement des eaux usées (sauf en cas d'avis favorable du SPANC).

En secteur Np : en zone soumise à un risque de débordement de nappe souterraine, toute construction nouvelle est interdite.

I.3 - Sont interdits de façon générale en secteur protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Tout type de défrichement qui n'aurait pas fait l'objet d'une autorisation spécifique ;
- Les constructions nouvelles.

ARTICLE - N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - En zone N, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagement liés à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites ;
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet de réhabilitation, d'extensions ou d'annexes, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension des bâtiments d'habitation existants ne doit pas excéder 30% de la surface d'emprise au sol existante, sans jamais dépasser 30 m² d'extension, tandis que l'emprise au sol d'une construction annexe ne doit pas être supérieure à 20 m². Les règles d'implantation et de hauteur des extensions d'habitations existantes et des annexes sont définies aux articles 6, 7, 8 et 10 du présent règlement ;
- Les infrastructures nouvelles nécessaires à la mise en œuvre du SCOT et les aménagements, ouvrages, installations et équipements directement nécessaires à l'accueil et la gestion de la fréquentation du

public ;

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers, d'ouvrages hydrauliques ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- En zone inondable par débordement de la Gronde : situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,30mètres au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées et à minimum au-dessus du terrain naturel avant travaux en cas de cote des plus hautes eaux inconnue. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter ces règles.
- Dans la bande des 100m autour de la RD675 reportée au règlement graphique (pièce 5a) : les constructions sont soumises à des normes d'isolation phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement (Cf Arrêté préfectoral du 23 février 2023).

2.2 - En secteur inondable :

Les installations, les aménagements et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :

- Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
- Situer le plancher du rez-de-chaussée des constructions à minimum 0,30 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées.

Le pétitionnaire devra engager à sa charge une étude pour déterminer de la faisabilité de son projet lorsque celui-ci s'établit dans un secteur concerné par un caractère inondable, quel que soit le type de risque d'inondation et le niveau d'aléa.

2.3 - En secteur Np :

La constitution de cheminements doux est autorisée, à condition de respecter les règles définies par l'Arrêté préfectoral du 12 septembre 1994 concernant les interdictions et réglementations d'occupation du sol en périmètre de protection rapprochée des captages en eau potable (*cf. Annexe n°5 du règlement écrit – La protection des captages en eau potable*) et que les équipements afférents aux ruissellements des eaux pluviales présentent toute garantie d'étanchéité.

2.4 – En secteur de haie ou alignement d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Seuls sont autorisés les constructions ou les aménagements liés à des infrastructures, des réseaux, ou des équipements liés à l'alimentation en eau potable et au traitement des eaux usées et pluviales et sous réserve de garantir le libre passage de la faune et des visiteurs.

ARTICLE - N 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et le passage des engins agricoles.

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées d'accès public, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

Les sentes et chemins piétonniers publics ou privés d'accès public ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE - N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

4.1 – Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune et la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être gérées à la parcelle ou sur un groupement de parcelles. L'installation d'un système d'assainissement non collectif pour le traitement des eaux usées est interdite (sauf en cas d'impossibilité de se connecter au réseau des eaux usées, dans ce cas un avis favorable du SPANC est nécessaire).

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

4.3 – Eaux pluviales

Rappel :

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et l'entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

- Pour tout projet de construction, dès lors que les conditions sont favorables, la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle, par infiltration de façon à réduire les effets de l'imperméabilisation des surfaces et atténuer le risque d'inondation. Dans tous les cas, la recherche de solution doit être privilégiée afin de permettre l'absence de rejet au réseau public.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

Les débits seront fixés par l'autorité compétente ou par les zonages d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'ils existent.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à la réglementation en vigueur.

4.4 – Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits sauf s'ils sont destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE - N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE - N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces règles s'appliquent aux locaux accessoires (annexes) et pour les extensions des constructions existantes.

6.2 – Dispositions particulières

Les constructions doivent respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 228.

ARTICLE - N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'un retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$), sans jamais pouvoir être inférieur à 6 mètres (excepté l'aménagement de constructions existantes dans leur volume).

Ces règles s'appliquent pour les locaux accessoires (annexes) et pour les extensions des constructions existantes.

Afin d'éviter toute nuisance, ce recul doit être porté à 12 mètres en cas de limite séparative avec un boisement.

ARTICLE - N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les locaux accessoires (annexes) rattachés à une construction principale à vocation d'habitation ne doivent pas s'implanter à plus de 20 mètres de cette construction.

ARTICLE - N 9 - EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE - N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est de **9 mètres au faîtage, 7 mètres à l'acrotère et de 6 mètres à l'égout du toit.**

L'extension des bâtiments d'habitation existants ne doit pas dépasser la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction déjà existante.

La hauteur maximale des locaux accessoires (annexes) rattachés à une habitation est de **7 mètres au faîtage.**

ARTICLE - N 11 - ASPECT EXTERIEUR.

11.1 – Principes généraux

11.1.1 – Règles générales

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Ces règles sont applicables aux locaux accessoires (annexes).

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments dans la limite de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Dans le cas d'un projet d'architecture innovant et de qualité, ces dispositions peuvent être adaptées.

Les dépôts sauvages d'ordures ou de détritiques de quelque nature que ce soit (ordures ménagères, déchets verts, encombrants, cartons, gravats, tôles, ferraille) ainsi que toute décharge brute d'ordure ménagère sont interdits sur l'ensemble des espaces publics et privés de la commune.

11.1.2 – Prescriptions architecturales

a) Restauration et extension du bâti ancien

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées. En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport "plein/vide", modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc.). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

b) Conception du bâti neuf

La conception (volumes, percements, matériaux et l'insertion de ce bâti dans son environnement, adaptation au terrain naturel) devra tenir compte du bâti existant des sites et paysages dans lequel il s'insère notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type et la pente des toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés.

11.1.3 – Façades

Les bâtiments à usage agricole présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions.

Les enduits et peintures extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Les couleurs vives, pastels et criardes sont interdites. Une unité d'aspect sera recherchée et la teinte des façades devra se rapprocher le plus possible du ton des matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

L'emploi des matériaux ondulés est interdit dans la construction à destination d'habitation.

11.1.4 – Toitures

a) Forme et pentes

Une harmonisation des formes et des pentes des toitures devra être recherchée dans un souci de cohérence et

de préservation des paysages bâtis. Les bâtiments à usage agricole présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage.

Les toits plats sont autorisés (à condition de prévoir une pente minimale de 3° pour assurer l'écoulement des eaux pluviales).

b) Matériaux de couvertures

Doivent être employés des matériaux qui assurent une continuité dans l'aspect homogène des toitures et qui se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région (tuile plate naturelle ou vieillie, ardoise).

Les couvertures des constructions, à destinations autres qu'habitations, pourront utiliser des matériaux adaptés, de teinte mate, tout en respectant une harmonie avec les bâtis et toitures environnants. Sont interdits les matériaux reprenant la forme et l'aspect de la tuile mécanique (modèle en « losange »), de la tôle ondulée ou encore de l'ardoise en fibro-ciment posée en diagonale.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les locaux accessoires (annexes) de type vérandas, abris de jardin et appentis.

c) Ouvertures

Pour les constructions à destinations d'habitations :

- Dans le cas de lucarnes traditionnelles, la toiture de celles-ci devra être à deux ou trois pans ;
- Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

11.1.5 – Clôtures, Portails

a) Principes généraux

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les nouvelles clôtures ou celles réhabilitées se trouvant en limite de l'emprise publique n'excéderont pas 1,80 mètres de haut, sauf si les clôtures voisines existantes sont plus hautes et ce dans un souci d'harmonisation.

Les clôtures se trouvant en limites séparatives pourront observer une hauteur maximale de 2 mètres.

b) Dispositions générales

En limite de desserte publique ou privée, sont uniquement autorisés :

- Les haies d'essences locales, d'une hauteur maximale de 2m. Celles-ci peuvent être accompagnées d'un grillage devant respecter une hauteur maximale de 1,50m. Le thuya est interdit ;
- Les murs pleins, d'une hauteur maximale de 2m ;
- Les brises-vues, d'une hauteur maximale de 2m ;
- Les soubassements minéraux (mur bahut) d'une hauteur maximale de 60 cm et surmontés de grilles, de bardage bois, d'une haie vive d'essence locale, ou de ferronneries lisses. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2m.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Sont autorisés les mêmes formes de clôtures qu'en limite d'emprise publique, ainsi que les claustras de bois et les murs maçonnés et recouverts d'un enduit hydraulique de finition grattée.

Les réfections à l'identique de clôtures existantes sont autorisées.

11.1.6 – Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale supérieure ou égale à 1000 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être enfouis ou intégrés dans le bâti.

ARTICLE - N 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Toute nouvelle place de stationnement devra être réalisée en revêtement perméable.

ARTICLE – N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les dépôts sauvages d'ordures ou de détritiques de quelque nature que ce soit (ordures ménagères, déchets verts, encombrants, cartons, gravats, tôles, ferraille, etc.) ainsi que toute décharge brute d'ordures ménagères sont interdits sur l'ensemble des voies, espaces publics et privés de la commune.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes ou constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés et entretenus.

Quand les citernes de gaz comprimé et autres combustibles ne sont pas enterrées, elles doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les espaces non bâtis devront être plantés autour des constructions.

Toute haie ou élément paysager repérés au règlement graphique (plan n°3) au titre de l'article L.151-23 doivent être conservés. Les haies qui feraient l'objet d'un arrachage après avoir fait l'objet d'une autorisation de défrichement devront être replantées ailleurs au prorata du linéaire arraché.

ARTICLE - N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

ARTICLE - N 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les panneaux photovoltaïques en surimposition sont autorisés à condition que leur impact visuel soit limité. Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

ARTICLE - N 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.



**ANNEXE ET
LEXIQUE**

Annexe : Objectifs de Développement Durable

Engagement environnemental autour de 6 axes stratégiques

Le présent règlement marque l'engagement de la municipalité dans une transition durable du territoire. Ce règlement porte ainsi une attention particulière aux enjeux de préservation et de reconstitution des écosystèmes autour de 6 enjeux stratégiques :

1. Un sol partagé
2. Une végétation de qualité
3. Un bâti support de biodiversité
4. Un réseau de clôtures poreuses
5. Une pollution lumineuse maîtrisée
6. Une performance énergétique et environnementale



La commune de Démouville souhaite ainsi promouvoir un modèle de développement vertueux, durable et résilient à l'échelle locale.

Axe n°1 : Un sol partagé - Réconcilier l'eau et la ville, développer la biodiversité

Les changements d'usages des terres (urbanisation, mise en culture, déforestation, etc.) sont l'une des premières causes de pollution des sols, entraînant une fragmentation des habitats naturels et une érosion de l'ensemble des organismes vivants. La qualité du sol dépend souvent de la présence de l'eau et de la diversité biologique, participant aussi à l'attrait du cadre de vie.

Le sol naturel devra être le plus possible ménagé de manière à garantir le respect du cycle naturel de l'eau, la régulation du microclimat, le développement du végétal, etc. constituant des espaces à vivre de qualité (en s'appuyant sur les services écosystémiques).

- ⇒ Limiter l'imperméabilisation du sol en privilégiant systématiquement l'usage de revêtements perméables/ semi-perméables.
- ⇒ Mettre en place des systèmes de récupération de l'eau de pluie pour préserver la ressource en eau.

<u>Imperméabilisation du sol :</u>	<u>Revêtements perméables :</u>	<u>Gestion de l'eau :</u>
<p>75% minéral</p>	<p>Pavé à large joint / Evergreen</p> <p>Allée drainante Dalle alvéolée Gravier enherbé</p>	<p>Récupération et stockage des eaux pluviales sur la parcelle</p> <p><small>Sources : Nantes Métropole, 2019</small></p>
<p>50% minéral 50% végétal</p>		
<p>75% végétal</p>		

Axe n°2 : Une végétation de qualité - Au service de la biodiversité, du paysage et de la santé

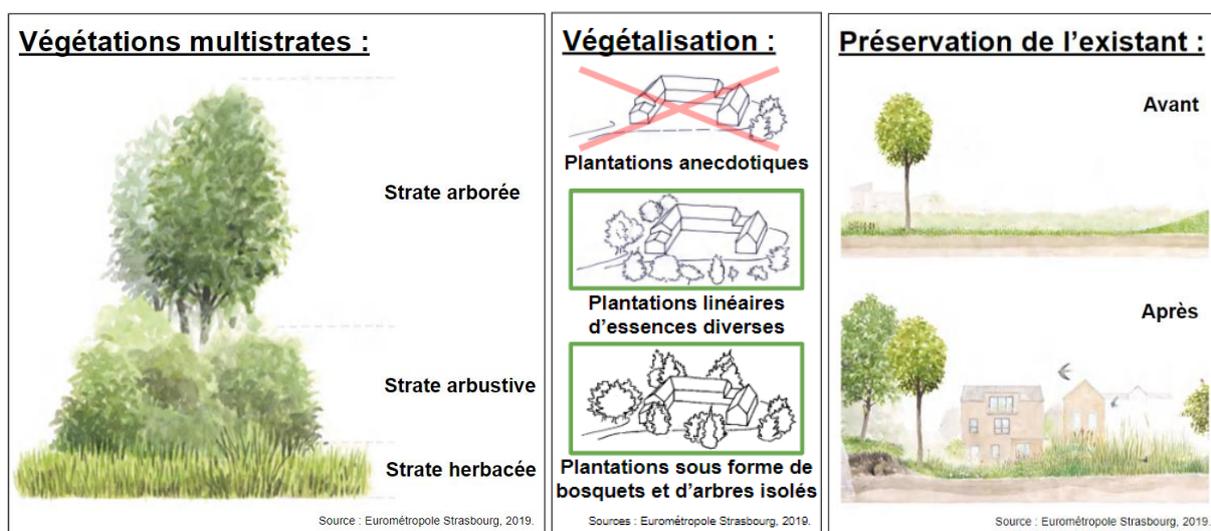
La végétation a de multiples effets bénéfiques sur le climat local : lutte contre la pollution atmosphérique, favorise les îlots de fraîcheur lors des épisodes de canicule, soutient à l'implantation et hébergement de la faune, etc.

Les jardins constituent ainsi des espaces privilégiés, garants de la santé et du bien-être des habitants,

augmentant les aménités du cadre de vie. Les espaces verts contribuent à dynamiser l'économie locale, créant des opportunités de contact, d'événements, d'actions pédagogiques et participatives, dynamisent ainsi l'économie locale.

Les projets d'aménagement et de construction porteront donc une grande attention à la qualité des plantations, en veillant à la végétalisation des espaces jusqu'en cœur de ville.

- ⇒ Composer le paysage à partir de plusieurs strates végétales d'essences locales voire nourricières.
- ⇒ Les plantations de qualité existantes doivent être maintenues et entretenues. Les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.
- ⇒ Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences locales. Il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux, qui seront préférentiellement plantées d'essences nourricières locales (fruitiers).

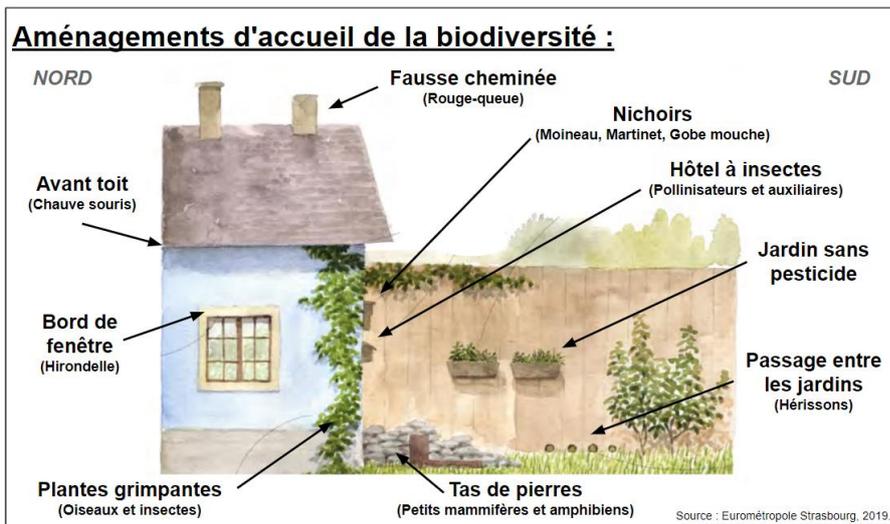


- ⇒ Lorsque le règlement du P.L.U. fera référence aux espèces végétales « locales », le pétitionnaire pourra se référer à la liste présentée ci-après.
- ⇒ Certaines essences végétales, notamment les espèces dites « invasives » sont à proscrire dans le cadre des plantations qui seraient entreprises par les pétitionnaires. Ces espèces concernent en premier lieu : le robinier faux acacia, le cytise aubour, le seneçon en arbre, le buddleia (ou arbre à papillons) et le rosier rugueux. La plantation de thuya ou laurier palme en haie est interdite.

Axe n°3 : Un bâti support de biodiversité - Concevoir des habitats naturels en ville

Dans les secteurs densément urbanisés, notamment en zone AU, pour pallier à l'artificialisation du sol et des espaces, il est essentiel de faire de l'habitat un support de nature en intégrant des aménagements d'accueil de la faune et de la flore locales.

- ⇒ Concevoir des aménagements d'accueil de la faune et de la flore dans le tissu urbain.
- ⇒ L'utilisation de végétaux en façades des constructions existantes ou à créer (plantes grimpantes), ou sous la forme de toitures-terrasses, soit autorisées nonobstant les dispositions des articles 11 du présent règlement (aspect extérieur).

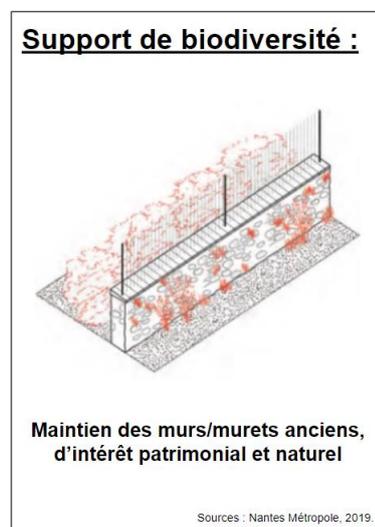


Axe n°4 : Un réseau de clôtures poreuses – Relais et support de biodiversité

Les clôtures sont des éléments structurants du paysage et de la biodiversité communale. Utilisées en limites de séparatives, elles peuvent constituer des obstacles à l'écoulement de l'eau de ruissellement et sont souvent infranchissables pour la faune sauvage. Suivant leur nature, implantation ou configuration, les clôtures peuvent même devenir des pièges dangereux pour les petits mammifères.

Pour permettre le passage de la faune, les clôtures seront surélevées et la création de haies (vives, champêtre, bocagères, etc.) sera privilégiée en limite propriété.

- ⇒ Installer des limites séparatives perméables, permettant le passage de la petite faune.
- Dans le cas d'une création de clôture, nonobstant les règles applicables à chaque zone : En limite séparative, la création d'un passage d'une hauteur de 8 cm minimum et d'une largeur de 20 centimètres minimum est exigé ponctuellement au ras du sol, pour le passage de la petite faune.
- Dans le cas d'un changement de clôture existante : Une clôture perméable et végétalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques (tels que les murs en béton, parpaings, claustras bois ou composites, brises-vues en natte tressée ou bambou, lames de jointement sur clôtures en grillage rigide...).



Aménagements de clôtures perméables :



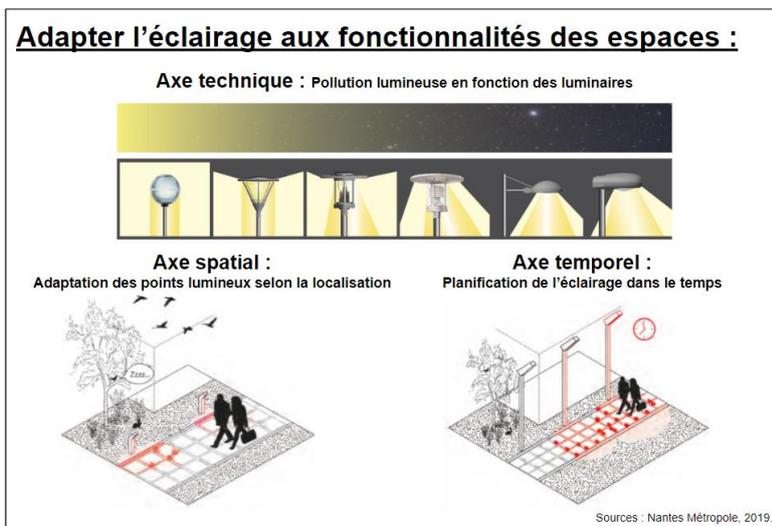
Axe n°5 : Une pollution lumineuse maîtrisée - Lutter contre le gaspillage, au service de la faune

Nos rythmes de vie empiètent sur la nuit et peuvent perturber les écosystèmes naturels. La faune nocturne fuit l'éclairage et voit donc ses déplacements contraints alors que la faune diurne a besoin de la nuit pour se ressourcer. Aussi, tous les éclairages nocturnes doivent limiter les nuisances pour la faune. Le développement des activités nocturnes ne doit pas se faire au détriment de la biodiversité et de son rythme naturel.

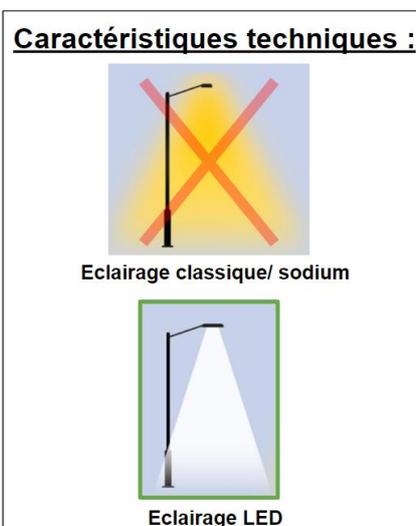
- ⇒ Pour ce qui concerne l'éclairage public, dans le but de limiter la pollution lumineuse, et de contribuer à la préservation des continuités écologiques nocturnes telles que définies à l'article L110-1 du code de l'environnement, les dispositions suivantes seront à respecter pour les aménagements futurs :
 - Proscrire les éclairages diffusants au profit des systèmes dirigés
 - Mettre en place des systèmes économes en énergie
 - Adapter le spectre lumineux, les plages d'éclairage et l'intensité des luminaires
 - Prévoir un allumage par détecteur de mouvement si nécessaire
 - Éviter les sols trop réfléchissants

- ⇒ Pour ce qui concerne tous les types d'éclairage extérieurs :il convient de proscrire l'émission de lumière vers le ciel, vers la végétation et les surfaces aquatiques.

Adapter l'éclairage aux fonctionnalités des espaces :



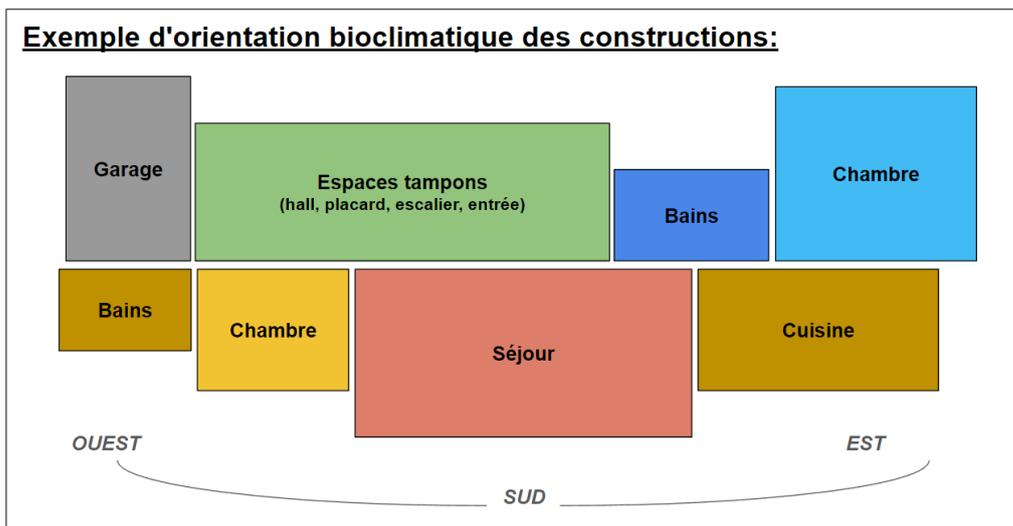
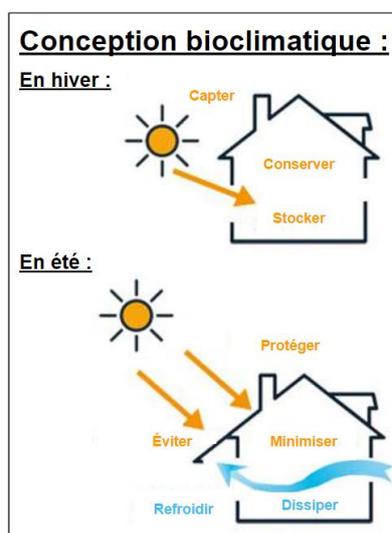
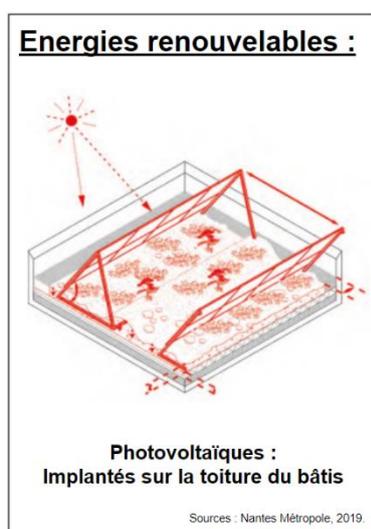
Caractéristiques techniques :



Axe n° 6 : Une performance énergétique et environnementale – Renouvelable et bio-climatisme

Face à l'urgence climatique, dans un contexte géopolitique mouvant au regard de la dépendance énergétique et de ses conséquences sur le coût des énergies, il est indispensable de rechercher la performance énergétique et environnemental dans tout projet d'aménagement. L'adaptation du tissu urbain et de l'habitat au changement climatique va dans le sens d'une nécessaire résilience de notre territoire. Pour y répondre, les modes de conception architecturaux doivent conjuguer conditions optimales de qualité et de confort de vie avec le respect de l'environnement et de la biodiversité.

- ⇒ Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard de 3 caractéristiques :
 - Une performance énergétique optimisée
 - Un impact environnemental positif
 - Une pérennité de la solution retenue
- ⇒ Pour toute opération de construction, qu'elle soit individuelle ou sous forme d'une opération d'ensemble, les orientations bioclimatiques doivent être systématiquement privilégiées.

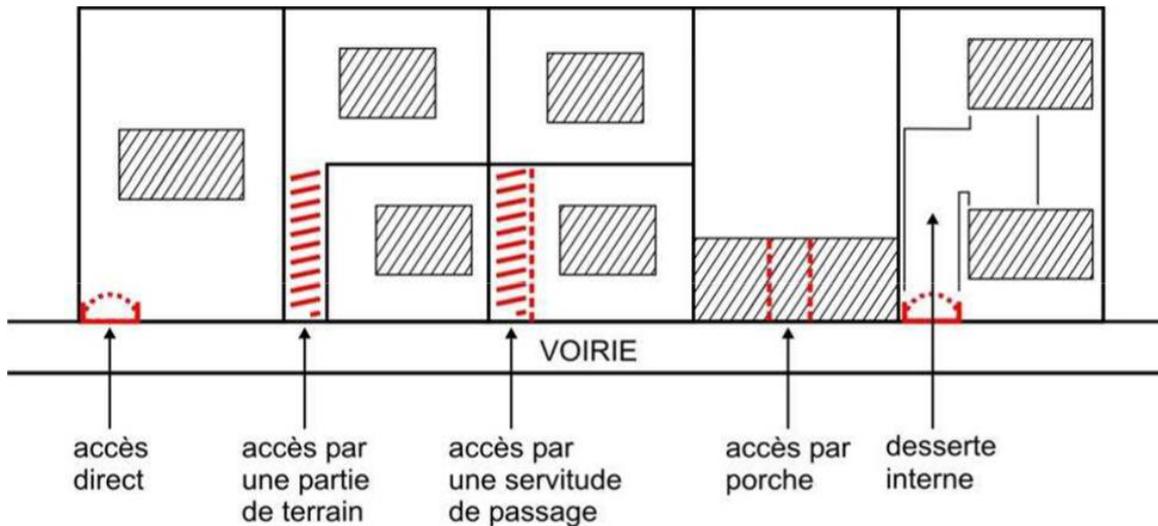


Lexique

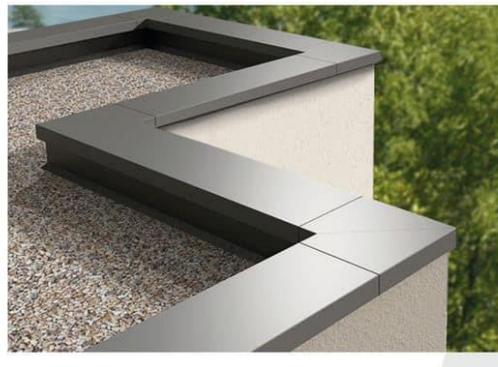
A.

Accès : L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété. Dans tous les cas il ne peut desservir qu'une seule unité foncière. »

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE



Acrotère : Elément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des garde corps.



Affouillement de sol : Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

Alignement : L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

Alignement d'arbres : Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

Annexes (locaux accessoires (annexes)) : Edifice situé sur le même terrain que le bâtiment principal qui peut être ou non joint au bâtiment principal et qui n'est pas utilisé pour l'habitation ou l'activité. Il s'agit de locaux « accessoires » (abri à vélos, locaux techniques, garage, abri de jardin, ...) qui ne

constituent pas une extension de la construction principale.

Appentis : Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

Arbre : Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (cf. *Flore Française Forestière* - Rameau).

Arbre isolé : Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

Arbre-tige : Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

Arbuste : Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Auvent : Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

B.

Baie : Ouverture dans un mur ou une toiture à l'exception des portes pleines.

Balcon : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bande : Les terrains sont découpés en bandes dans lesquelles des règles de constructibilité différentes vont s'appliquer (articles 9, 10 et 13). Elles sont déterminées en fonction d'une distance comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou des emprises publiques.

Bardage : Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage : Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

Bâtiment : Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

Bâtiment protégé, élément particulier protégé : Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Bordure : Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

Bosquet : Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

C.

Changement de destination : se produit lorsqu'une construction passe de l'une des 9 destinations prévues par le Code de l'urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et service public ou d'intérêt collectif – article R.123-9) à une autre ;

Châssis de toiture : Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

Chien-assis : Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

Coefficient d'emprise au sol : Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (voir le cahier graphique).

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

Coefficient de perméabilité : C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

Constructions :

- Eléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.
- Installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

Constructions annexes : Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire (fonction de service) au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers...

Construction indispensable à l'exploitation agricole : Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

Coupe et abattage d'arbres : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture (Ensemble des techniques permettant la création et l'exploitation rationnelle des forêts tout en assurant leur conservation et leur régénération). L'abattage a un caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichement, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

D.

Défrichement : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;

- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

Destinations des locaux : La liste des destinations est fixée à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Exploitation agricole ou forestière

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

-les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;

-les crèches et haltes garderies ;

-les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;

-les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et à l'enseignement supérieur ;

-les établissements pénitentiaires ;

- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...).

Dispositif décanteur-déshuileur : Dispositif permettant d'une part de débarrasser les eaux de ruissellement de leurs impuretés en les laissant se déposer au fond du dispositif et d'autre part d'éliminer les huiles de vidange.

Distances : Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

E.

Égout du toit : (parfois juste « égout ») : Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale (ER) :

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant de l'article L230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire. Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans l'annexe I du règlement écrit.

Emprise au sol :

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

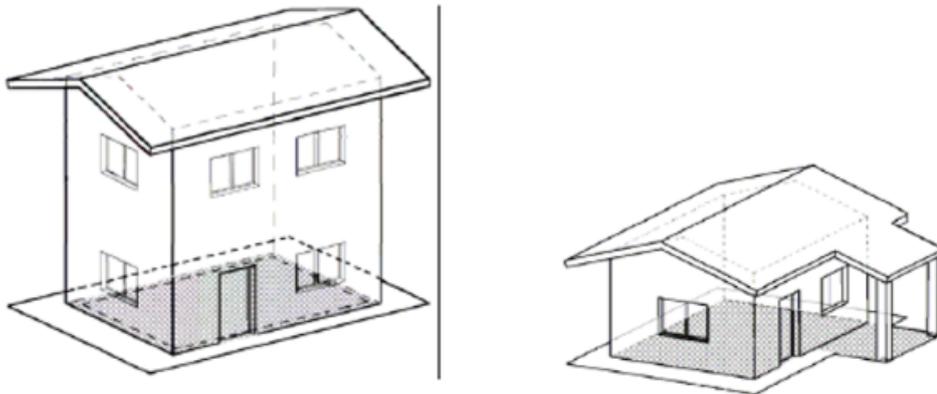
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R 420-1 du code de l'urbanisme).

L'emprise au sol comprend les éléments suivants :

- épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).
- Débords de la construction (exemple : auvent s'il y a des poteaux de soutien) et surplombs (exemple : balcons...).
- rampes d'accès extérieures.
- bassins de piscine (intérieure ou non, couverte ou non)

Ne constituent pas de l'emprise au sol :

- aire de stationnement extérieure non couverte
- terrasses de plain pied (ou ne présentant pas de surélévation significative par rapport au terrain, ni de fondations profondes),
- les auvents, marquises et pare-soleil
- les bassins de rétention pluviale



Emprises publiques : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- parcs, jardins, places...
- emprises piétonnes et cyclables.

Enduit : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Espace boisé classé : Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'urbanisme.

Espace végétalisé : Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

Espace vert protégé (EVP) : Les EVP sont des espaces à protéger répertoriés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-21 constitués d'un ensemble planté intéressant sur un ou plusieurs terrains. Ils font l'objet de prescriptions spécifiques inscrites en article 13.

Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain

Existant : La notion de « bâti, bâtiment ou construction *existant(e)* » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Extension : Construction augmentant l'emprise au sol ou la surface de plancher d'un bâtiment.

F.

Façades : Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Filet de hauteur : Les filets de hauteur indiqués en bordure de voie sur les documents graphiques imposent en fonction de leur couleur, la hauteur maximale de la verticale du gabarit-enveloppe.

G.

Gouttereau (ou long pan) : Se dit du mur situé au-dessous de l'égout de toit par opposition au mur pignon. Également synonyme de mur de façade.

Grille en serrurerie : Assemblage de barreaux ronds ou carrés constituant une clôture.

H.

Haie : Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive : Haie formée uniquement d'arbustes (*hauteur maximale : 2 m*).

Haie à port libre : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

Haie bocagère : Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Haie de clôture : Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

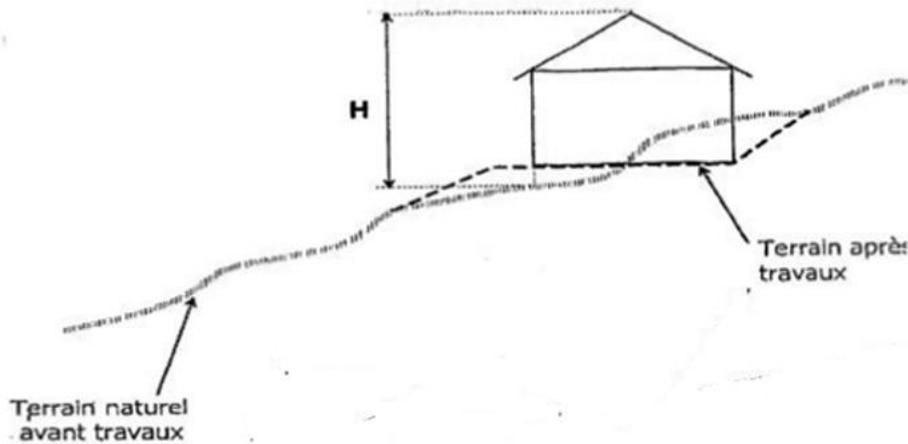
Hauteur H : La hauteur est la différence d'altitude, calculée en mètre, entre le point le plus bas du niveau du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage et le point le plus haut : faîtage ou acrotère.

Hauteur plafond : La hauteur plafond est l'altitude limite que doivent respecter les constructions, au faîtage pour les toitures à pentes, et l'acrotère des terrasses pour les toitures terrasses.

ARTICLE 10 - CALCUL DE LA HAUTEUR

Cas général

La hauteur autorisée est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtiage.



I.

Imperméabilisation : Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou un revêtement.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

L.

Limite séparative : Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

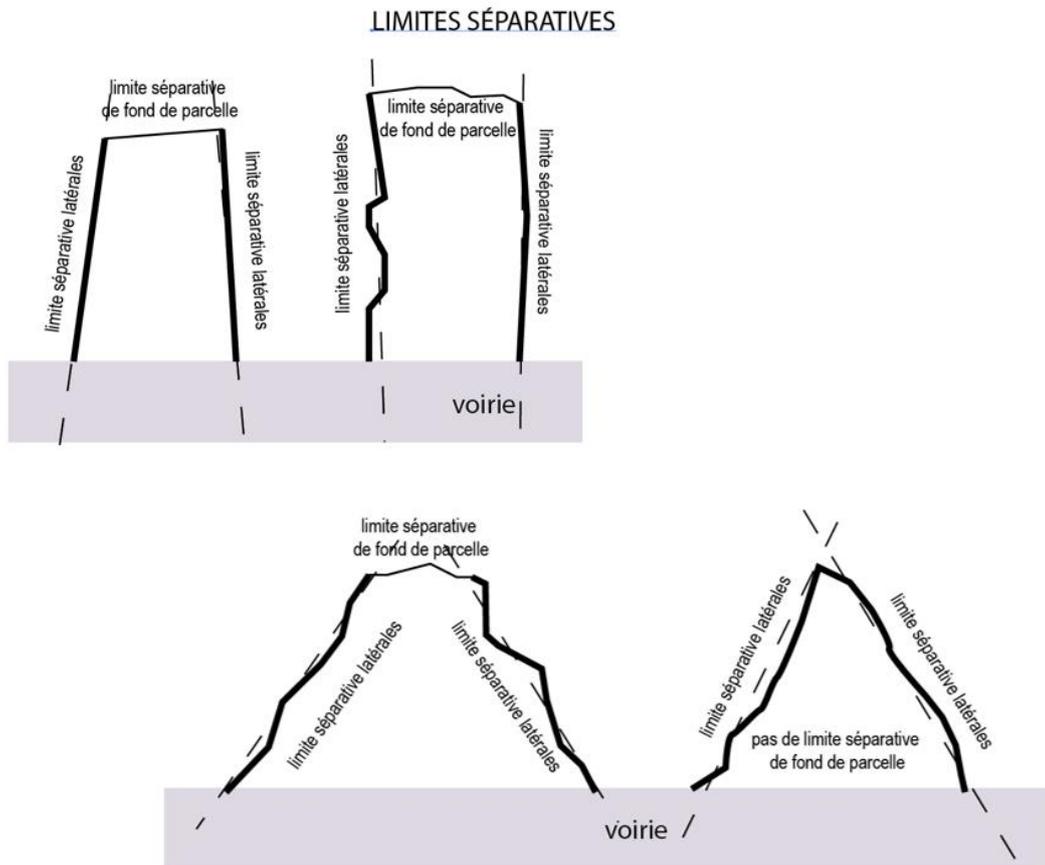
- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles peuvent être constituées de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- les limites de fond de parcelle

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

ARTICLE 7 - LIMITES SÉPARATIVES



Lucarne : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

M.

Marquise : Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai de gare, etc., pour servir d'abri contre la pluie.

Menuiserie : Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

P.

Pignon : Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

Pleine-terre : Absence de tout revêtement ou construction quel que soit la profondeur.

Plinthe : Bandeau rapporté le long de la base d'un mur, pour protéger celle-ci, et pour masquer la jonction entre le mur et le revêtement de sol.

Poteau : Pièce verticale porteuse.

Porche : Espace couvert, mais non clos qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment. Le mot peut désigner aussi bien un simple auvent de bois qu'un édifice en pierre.

Port libre (haie) : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

S.

Saillie : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface de plancher : depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Surface végétalisée : Voir espace végétalisé.

T.

Terrain : voir unité foncière

Terrain naturel : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

U.

Unité foncière : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V.

Végétalisé : Voir espace végétalisé.

Véranda : pièce ou galerie vitrée, en général hors œuvre, pouvant constituer une annexe du bâtiment principal, comme une extension de celui-ci.

Versant : Pente d'une toiture.

Voie ou voirie : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant deux ou plusieurs unités foncières et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

Voie en impasse : Petite rue sans issue.