

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **MOUEN**

3.1 Règlement écrit

Modification simplifiée n°1
Vu pour être annexé à la délibération du 01/02/2024

1. Dispositions générales	3
2. Dispositions applicables à chacune des zones	11
2.1. La zone urbaine mixte (Ua, Ub, Uc)	12
2.2. Les zones urbaines monofonctionnelles (UE, UL)	24
2.3. La zone d'urbanisation future à effet immédiat (1AU)	38
2.4. La zone d'urbanisation future à effet différé (2AU)	48
2.5. La zone agricole (A)	49
2.6. La zone naturelle (N)	58
3. Annexes	67
3.1. Lexique	68
3.2. Dispositions liées aux éléments remarquables	69
3.3. Essences locales	69
3.4. Plantations allergisantes	72

Le règlement du PLU fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme (art. L.151-8 du cu).

Le règlement du PLU délimite les différentes zones du plan : les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées (art. L.151-9 du cu).

Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en oeuvre du PADD, dans le respect de l'article L.151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L.151-9 du code de l'urbanisme (art. R.151-9 du cu).

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan (art. L. 152-1, al. 1er du cu).

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Mouen.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles suivants, dits d'ordre public, qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R.111-4 : desserte (*sécurité des usagers*) - accès - stationnement
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

De plus :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 du code de l'urbanisme,

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les éléments remarquables figurant au plan, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

Les espaces boisés classés sont protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

Les dispositions de l'article R 315.28, 3^{ème} alinéa, qui précise que : « *Dans tous les cas, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, sur le fondement des dispositions mentionnées à l'article R 111.1, lorsque notamment, par la situation, la forme ou la dimension des lots, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.* »

Les déclarations d'utilité publique. L'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

Le sursis à statuer. Articles L.111-9 relatif aux périmètres de déclaration d'utilité publique, et L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics.

Les servitudes d'utilité publique. Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique restent applicables. (La liste des servitudes et leur contenu figurent en annexe dans le dossier du Plan Local d'Urbanisme).

Les vestiges archéologiques. Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 et des décrets qui la modifient, soit : « *Toute découverte fortuite, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service Régional de l'Archéologie, 13bis rue Saint Ouen, 14052 Caen cedex) par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par des spécialistes mandatés par le Conservateur Régional.* » Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Nouveau Code Pénal.

Les dispositions du décret N°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme.

La loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le PLU est divisé en :

Zones urbaines à vocation dominante d'habitat : elle est repérée par un sigle commençant par la lettre **U**.

Elle comprend les secteurs suivants :

- le **secteur Ua** qui correspond aux espaces centraux,
- le **secteur Ub** pour les zones pavillonnaires,
- le **secteur Uc** pour une zone d'habitat.

Zone Urbaine à vocation d'activité économique (UE) : elle est également repérée par la lettre **U** suivie de la lettre **E** et comprend les secteurs **UEa**, **UEb**, **UEc**, **UEe** et **UEf** pour les différents espaces d'activités identifiés ; les différents indices permettent de gérer les dispositions particulières à chaque secteur du parc d'activités « les Rives de l'Odon ».

Zone urbaine à vocation de loisirs récréatifs et sportifs (UL) : elle est repérée par la lettre **U** et la lettre **L**.

Zone à urbaniser : elles sont repérées par un sigle constitué des lettres **AU**. Elle comprend un secteur urbanisable à effet immédiat (**1AU**)

Zones Agricoles : elles sont repérées par la lettre **A**.

Zones naturelles et forestières : elles sont repérées par un sigle commençant par la lettre **N**. Cette zone est également composée de deux secteurs spécifiques :

- le **secteur Ne** qui correspond à l'espace de la carrière de Mouen et dans laquelle se situe la zone d'extraction,
- le **secteur Nes** qui correspond à l'espace de la carrière de Mouen et dans laquelle se situe la zone de stockage.

Les documents graphiques indiquent par ailleurs :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles R.130.1 à R.130.15 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (*articles L.152-3 à L.152-5 du Code de l'urbanisme*).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne sera accordé que pour des travaux qui améliorent la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard (*sauf dispositions particulières du règlement*).

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC

R. 111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R. 111-3-2 : CONSERVATION ET MISE EN VALEUR D'UN SITE OU VESTIGE ARCHEOLOGIQUE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

I 6

R. 111-4 : DESSERTE (SECURITE DES USAGERS) – ACCES – STATIONNEMENT

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis peut être subordonnée :

A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

R. 111-14-2 : RESPECT DES PREOCCUPATIONS D'ENVIRONNEMENT

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi N°76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur affectation ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R. 111-15 : RESPECT DE L'ACTION D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles, approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122.22.

R. 111-21 : RESPECT DU PATRIMOINE URBAIN, NATUREL ET HISTORIQUE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 6 – PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME**6.1 – Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)**

I 7

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan Local d'Urbanisme.

Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.



Espace Boisé à Conserver (L.113-1 du CU)

Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de **10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie)** nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des **articles L. 113-1 à L. 113-4 et R. 421-23-2 du Code de l'Urbanisme** sont applicables.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Tout défrichement y est interdit.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des **articles L. 111-1 et suivants du code forestier**,
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux **articles L. 222-1 à L. 222-4** et à l'**article L. 223-2 du code forestier** ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'**article L. 8** et de l'**article L. 222-6** du même code,
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice des **articles L. 113-3 et L.113-4 du Code de l'Urbanisme**, rappelé ci-après, aura été accordé.

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'**article L. 113-1** ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'**article L. 113-1** n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité

L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'**article L. 113-3** est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

6.2 – Espaces boisés non classés

| 8

Le défrichement des bois non classés « Espaces Boisés Classés » est soumis à autorisation préalable en application des **articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code Forestier** (bois de plus de **4 ha** ou issu d'un ensemble de plus de **4 ha**, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de **10 ha** attenants à une habitation principale).

6.3 – Éléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. L'entretien régulier de ces espaces n'est pas concerné par la procédure de demande d'autorisation préalable.

Ils sont repérés au plan par les trames suivantes :

	Espace boisé protégé (L.151-19 du CU)
	Haies à conserver (L.151-19 du CU)

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur, mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement.

La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par un linéaire ou sur une surface équivalente avec des fonctionnalités équivalentes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.4 – Chemins à conserver ou à créer

Le règlement précise le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'**article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme** doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Un tracé en particulier est repéré au plan par la trame suivante :

● ● ● Liaison douce à créer (L.151-38 du CU)

6.5 – Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins (cf. trame ci-après) et répertoriés par un numéro de référence.



Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, Communauté de Communes, Syndicat Intercommunal, Commune...) ou le service ou organisme public bénéficiaire (**article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme**).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions suivantes :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'**article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme** ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'emprise au sol (CES) affectant la superficie de terrain cédé gratuitement.

6.6 – Principe de réciprocité et règles de recul des constructions vis-à-vis des exploitations agricoles

Le PLU met en œuvre le principe de réciprocité et impose le respect d'une distance minimale de 50 m ou de 100 m entre les tiers et les exploitations agricoles, selon qu'elles relèvent du régime des installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) ou du règlement sanitaire départemental (RSD).

6.7 – Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Le règlement graphique identifie et cartographie les éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout projet de démolition et/ou de transformation (même partielle) devra ainsi être soumis à autorisation.

 Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (L.151-19 du CU)

6.8 – Bâtiment pouvant changer de destination

Le règlement graphique identifie des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Situés en zone naturelle, ces changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

 Bâtiment agricole pouvant changer de destination (L.151-11 du CU)

6.9 – Marges de recul portées aux documents graphiques

Marges de recul applicables le long des autoroutes, routes express, routes à grande circulation et leurs déviations en dehors des parties actuellement urbanisées (marges de recul résultant de l'application des articles L. 111-6 à L. 111-10 du Code de l'Urbanisme) :

--- Recul des constructions par rapport à l'axe de l'A84 (L.111-8 du CU)

Dans les marges de recul portées aux plans, sont interdites les constructions et installations de toute nature, soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes sauf :

- les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et parcs publics de stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-service, équipements implantés dans les aires de repos, etc.) ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (les installations des services de secours et d'exploitation) ;
- les bâtiments d'exploitation agricole (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations : les serres, les silos, les hangars, les bâtiments d'élevage, etc.) ;
- les réseaux d'intérêt public et leurs supports ;
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sauf pour l'extension des bâtiments agricoles et l'amélioration de l'habitat).

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Seules les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article U2 sont autorisées.

En outre,

- Dans les secteurs de **débordement de cours d'eau et à ceux à moins de 10 mètres de berges d'un cours d'eau**, toute nouvelle construction ou exhaussement de sol est interdit.
- Dans les secteurs de **débordement de la nappe phréatique**, toute nouvelle construction ou extension est interdite, et, lorsqu'en période de très hautes eaux la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 mètres de profondeur, les sous-sols sont interdits ainsi que l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC ou cuvelage spécifique pour les sous-sols).
- Dans les différents secteurs où la **profondeur de la nappe phréatique**, en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 m, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est déconseillée.

Article 2. Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Seuls sont autorisés, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte aux caractères des lieux :

- Les constructions et extensions à destination d'**habitation** (logement et hébergement).
- Les constructions et extensions à destination de **commerce et d'activités de service**, en dehors de la sous destination de commerce de gros, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation dominante d'habitation.
- Les constructions et extensions à destination **d'équipements d'intérêt collectif et de services publics**, et leurs sous-destinations, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation dominante d'habitation.
- Les constructions et extensions à destination **d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**, en dehors des sous-destinations d'industrie et d'entrepôt (sauf possibilités visées ci-après), dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation dominante d'habitation.
- Les extensions et aménagements à destination d'**industrie et d'entrepôt** existants et en place à la date d'approbation du PLU. Les extensions sont limitées à une création de surface de plancher inférieure à 20% de celle existante sur le terrain.
- Les **changements des destinations** des constructions et extensions dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation d'habitation et qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation.
- **La reconstruction à l'identique après sinistre** sont autorisées.
- Les **affouillements et exhaussements** de sol liés aux équipements d'intérêt collectif et services public, à l'activité agricole et ceux nécessaires aux constructions, extensions et installations admises dans la zone.

De plus dans tous les secteurs

- Dans les terrains concernés par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**, seules les occupations ou utilisations du sol les intégrant et/ou celles de nature à ne pas les rendre plus onéreuses, sont autorisées.

- Toute intervention sur des **éléments remarquables identifiés**, en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, **sur le règlement graphique** est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires.
- Les installations de production d'électricité utilisant **l'énergie mécanique du vent** si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) du code de l'urbanisme sont autorisées.
- Dans les terrains où sont prévues des implantations commerciales, des dispositions spécifiques d'aménagements et **d'organisation du stationnement** doivent être mises en œuvre dans un souci de limitation de la consommation d'espace.
- Les **commerces de détail** ou **ensembles commerciaux** à la condition d'être compatibles avec les dispositions du DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial).
- Les bâtiments à usage d'activités et d'équipements portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² **couvriront progressivement leurs besoins en énergie** de manière à atteindre la couverture complète en 2025.
- **Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau**, les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de construction existantes doivent respecter les dispositions suivantes :
 - Une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
 - Un niveau du plancher bas situé :
 - à 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE), ou si cette cote est inconnue,
 - à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN).
 - Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements,
 - L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.
- **Dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe phréatique, en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 m**, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est autorisée sous condition. La gestion du pluvial devra tenir compte de l'aléa remontée de nappes. Cette disposition devra figurer dans une notice hydraulique jointe au Permis de construire démontrant que la gestion du pluvial prend en compte l'aléa et évite toute interaction avec la nappe.
- **Dans les zones d'aléa de retrait et gonflement argileux moyen à fort**, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions.
- Dans les secteurs identifiés comme **fortement prédisposés à la présence de zones humides**, et sauf étude pédologique jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme (à la charge du pétitionnaire) infirmant leur présence ou précisant leurs contours exacts et les situant en dehors du terrain d'assiette du projet, les constructions, ouvrages ou travaux, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, sont interdits à l'exception :
 - des travaux relatifs à la sécurité des personnes,
 - des actions d'entretien,
 - des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone,
 - des travaux liés aux habitations existantes (extension, annexe) au moment de l'approbation du PLU à la condition que ces derniers s'attachent à réduire leur impact sur la zone humide concernée.

Les mesures de réduction de l'impact consisteront par exemple à :

- ✓ placer la construction à proximité de la route d'accès et non pas en fond de parcelle,
- ✓ limiter l'emprise de la construction,

- ✓ ne pas construire d'ouvrages en profondeur tels que cave, garage ou piscine,
 - ✓ respecter des exigences en termes de maintien de surfaces libres,
 - ✓ etc.
- Tout projet devra de **construction de logements**, outre les prescriptions qui suivent, devra en outre est compatible avec **les dispositions du Programme Local de l'Habitat**.
 - Les installations de production d'électricité utilisant **l'énergie mécanique du vent**, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) sont autorisées. Aucune ombre portée ne pourra s'étendre sur une habitation voisine, les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme illustreront le respect de ces dispositions.
 - En **zone de bruit**, les habitations nouvelles devront intégrer des dispositions spécifiques en matière de réduction des nuisances sonores.

Gestion des déchets ménagers et assimilés :

- Tout projet se référera au « **Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés** » ainsi qu'au « **Cahier de recommandations techniques** ».
- Les constructions nouvelles et les opérations d'aménagement doivent comporter des **lieux de stockage des déchets**, situés sur le domaine privé, dimensionnés de manière à permettre la manipulation aisée de tous les bacs roulant nécessaires au bon fonctionnement du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés (cf. cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés : Caen-la-Mer).

En outre, dans le secteur UC, conformément à l'article L. 111-3 du code rural, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées à la condition d'être situées à plus de 50 m du bâtiment d'élevage le plus proche ou à 100 m si le bâtiment considéré relève du régime des ICPE. Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes et l'extension des habitations déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

| 14

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur Ua :

Les constructions seront implantées :

- soit, à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit, avec un retrait minimal de 2 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Toutefois en cas d'alignement de fait constitué par d'autres bâtiments ou par un linéaire de mur, l'implantation des constructions à l'alignement de fait est admise,

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et groupes d'habitations ainsi qu'en cas d'extension des bâtiments existants pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux, ou lorsque les contraintes liées au terrain le justifient.

Le long d'une voie douce, les constructions extensions et annexes pourront aussi s'implanter à l'alignement.

Les abris de jardin ne pourront être implantés qu'à l'extérieur d'une bande de 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie, cette bande peut être réduite pour se limiter à celle matérialisée par le prolongement de la façade avant de l'habitation existante.

En secteurs Ub et Uc :

Les constructions seront implantées :

- soit, avec un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée),
- soit, à l'alignement de fait constitué par les constructions voisines.

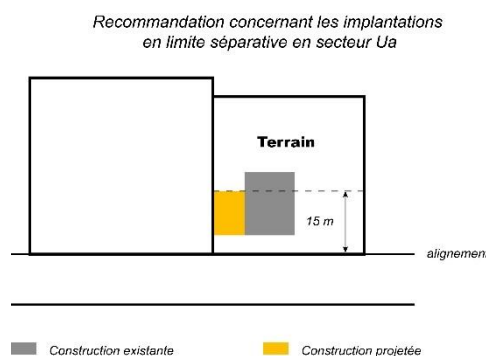
En secteurs Ua, Ub et Uc, les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- Ni aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

De plus, les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des limites d'au moins 20 mètres.

Article 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**En secteur Ua**

- Les implantations joignant les limites séparatives peuvent être autorisées ; elles sont recommandées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement légal ou de l'alignement de fait,



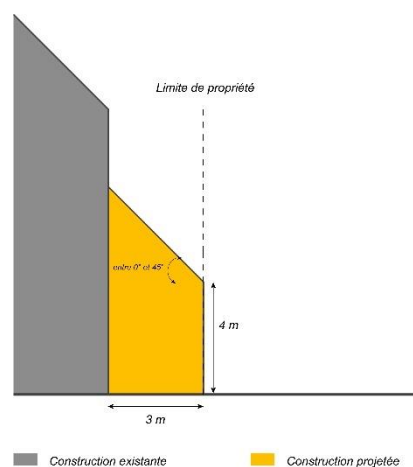
- Si la construction ou l'extension ne joint pas la limite séparative, elle doit être implantée avec un recul d'au moins 3 mètres.

En secteur Ub et Uc

La construction ou l'extension doit être implantée avec un recul d'au moins 3 mètres.

Sont toutefois autorisées sur les limites séparatives :

- Les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 4 m en limite séparative et à la condition que la construction présente par la suite (vers l'intérieur du terrain) une ligne de fuite de pente de toiture de 45° maximum. Au-delà des 3 m d'éloignement, comptés horizontalement, vers l'intérieur du terrain, les hauteurs de l'article 10 s'appliquent conformément au schéma ci-contre.
- Les constructions et extensions en cas d'adossement à un bâtiment voisin existant si, dans la distance telle que déterminé ci-dessus, le bâtiment nouveau ne dépasse pas le gabarit du bâtiment voisin existant et sous réserve du respect des jours existants.



Nonobstant les dispositions de l'article, les abris de jardins de 12 m² maximum d'emprise au sol et d'une hauteur de 2,50 m maximum pourront être implantés soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 0,75 m de la limite séparative lorsqu'il s'agit de préserver une haie.

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux limites séparatives créées à l'occasion de lotissements ou groupes d'habitations.

En secteurs Ua, Ub et Uc

Les constructions existantes à la date d'approbation de la Révision du PLU, à usage d'habitation principale, et implantée à l'alignement pourront connaître une isolation thermique par l'extérieur dès lors que celle-ci n'empiète pas de plus 15 cm sur le domaine public.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des limites d'au moins 20 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont applicables :

- Ni aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Ni à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie.
- Ni aux parties enterrées des bâtiments.
- Ni aux constructions totalement enterrées.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

| 16

Article 6. Emprise au sol des constructions

En secteur Ua

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur Ub

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur Uc

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de la superficie de l'unité foncière.

En secteurs Ua, Ub et Uc

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux constructions publiques, aux équipements d'infrastructure ou aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Article 7. Hauteur maximale des constructions

En secteur Ua

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m.

En secteurs Ub et Uc

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m.

En secteurs Ua, Ub et Uc

- Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 mètre. Sur les voies et terrains en pente, cette hauteur pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser 2 mètres.
- En présence de dénivelées artificielles, le niveau à prendre en compte sous l'emprise de la construction est celui du plan incliné théorique apprécié à partir des niveaux bord à bords des voies et du terrain en limites périphériques.
- Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux constructions existantes et à leurs extensions dans leur volumétrie actuelle, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur maximale de la construction principale sur l'unité foncière.

Article 8. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, ne doivent pas porter atteinte par leurs aspects extérieurs, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. **Cette disposition prévaut sur toutes les autres.** Les constructions bioclimatiques et les toits plats sont autorisés dès lors que leurs aspects et leurs teintes reprennent ou revisitent à leur compte les éléments bâtis environnants.

Le souhait est de permettre une expression architecturale variée intégrant une démarche environnementale forte qui devra être définie et justifiée dans chaque projet. A défaut, les projets traditionnels devront respecter les éléments suivants.

Formes et volumes

- Les toitures à deux pans symétriques auront une pente comprise entre 40° et 60°. Ces dispositions ne concernent pas les vérandas.
- Lors du prolongement d'une toiture existante, il pourra être exigé que celle-ci soit de même nature et de même pente que celle du bâtiment à laquelle elle est attenante. Des dispositions particulières peuvent être adoptées, dans le cas d'une extension, pour le raccordement à la toiture existante.
- D'autres organisations de toitures (toiture-terrasse ou toiture-réservoir) sont admises dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine et/ou de démarche environnementale.

I 17

Matériaux

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

a) Façades :

Les teintes devront être de ton pierre, blanc cassé, gris clair, des ponctuations ou rythmes architecturaux de teinte pastel sont également autorisées. Les teintes ne pourront correspondre à des couleurs vives.

Les murs de façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille naturelle ou reconstituée, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, de tuiles, de clins PVC ou bois, ou métal de teinte unie) devront recevoir un enduit teinté dans la masse.

Sont interdits l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués, en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses ...) ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ...

Les murs de soutènement en béton coulé et banché seront peints ou enduits dans une teinte ton pierre.

b) Couvertures :

En secteur Ua

Sauf cas d'expression architecturale et environnementale justifiée, les matériaux de couverture autorisés sont, selon l'environnement :

- La tuile plate naturelle ou vieillie,
- L'ardoise ou les matériaux d'aspect similaire.

Sont également admis :

- La tuile mécanique vieillie petit moule,
- Les matériaux métalliques s'ils sont dissimulés par des éléments d'architecture,
- Le cuivre, le zinc, le verre,
- Les bacs aciers à nervures rapprochées dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine,
- Les couvertures en matériaux plastiques pour les piscines couvertes.

Dans les secteurs Ub et Uc

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

La couleur des toitures doit être en harmonie avec la couleur des toitures environnantes.

Bâtiments annexes sommaires

Les annexes de plus de 12 m² sont soumises aux mêmes dispositions que les bâtiments principaux.

Abris de jardins

Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 12m² sont autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture, d'une pente minimum de 15°, revêtue soit des matériaux mentionnés ci-avant, soit de shingle.

Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc....) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Les paraboles ne devront pas être visibles de l'espace public et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérerait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Clôture :

Selon le caractère des lieux, elles seront constituées :

- Soit de mur en pierre apparentes ou de parpaings enduits ton pierre de Caen.
- Soit de grillage ou de tout dispositif à claire-voie doublée de haies vives d'essences locales variées. Les parties pleines sont autorisées si elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.

La hauteur des clôtures sur voie sera limitée à 1,50 m sauf continuité directe de mur en pierre existant d'une plus grande hauteur et sauf dérogation de la mairie relative aux caractères des lieux. En limite séparative, au delà de 5 mètres de profondeur compté depuis l'alignement ou au-delà de la façade du bâtiment principal, les clôtures pourront s'élever jusqu'à un maximum de 1,80 m.

Les haies seront plantées à un minimum de 75 cm de l'alignement ou des limites de propriété, sauf en cas de haie mitoyenne. Les grillages sont implantés en retrait de la haie, vers l'intérieur de la propriété.

Article 9. Aires de stationnement**1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il pourra être exigé notamment :

En secteur **Ua** :*Construction neuve sur terrain nu*

Pour les habitations, il doit être aménagé au moins deux places de stationnement par logement. Elles pourront s'organiser en parties privatives ou communes dans le cadre d'une nouvelle opération d'ensemble.

Transformation d'usage, extension et division de bâtiments existants

En cas d'impossibilité technique avérée et dûment argumentée dans la demande d'autorisation d'urbanisme correspondante, la construction visée pourra, au cas par cas et à titre dérogatoire, être exonérée (totalement ou partiellement) des obligations de stationnement rappelées ci-dessus.

En secteurs **Ub** et **Uc** :

Pour les habitations, il doit être aménagé un minimum d'au moins deux places de stationnement par logement, sauf impossibilité technique ou foncière elles s'organiseront en espace privatif non clos jouxtant la voie publique.

Sur toute la zone :

- **Pour les entreprises artisanales et commerciales**, il doit être aménagé au minimum une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour les commerces courants, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Tout bâtiment destiné au commerce de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5000m² devront prévoir le stationnement en ouvrage et la justification d'une desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes.

- **Pour les salles de spectacles et de réunions**, il doit être aménagé, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Ces établissements doivent aussi comporter une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- **Pour les bureaux**, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface fonctionnelle. Ces établissements doivent aussi comporter une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- **Pour les hôtels**, il doit être aménagé au moins une place par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant. Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars. Ces établissements doivent aussi comporter une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- **Pour les établissements industriels**, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 60 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher de la construction, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi pour 25 m². À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Ces établissements doivent aussi comporter une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- **Pour les établissements hospitaliers et cliniques**, il doit être aménagé au moins 35 places de stationnement pour 100 lits. Des adaptations au nombre de places pourront être acceptées dès lors que la proportion est maintenue ou en fonction du projet et de l'insertion dans le site. Ces établissements

doivent aussi comporter une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- **Pour les établissements d'enseignement**, il doit être aménagé au moins trois places de stationnement par classe. Ces établissements doivent aussi comporter une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- **Pour les établissements d'enseignement pour adultes**, il doit être aménagé au moins 25 places pour 100 personnes ou une proportion équivalente. Ces établissements doivent aussi comporter une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

La règle applicable aux types d'occupation non prévus ci-dessus est celle valable pour les constructions auxquelles ils seraient le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé **à moins de 300 m** du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Le **stationnement en ouvrage** sera imposé pour toute opération nécessitant un parc de stationnement de plus de 500 places (qu'elle qu'en soit sa vocation).

Pour les équipements publics des dispositions spécifiques d'aménagement et d'organisation du stationnement devront être prévues dans un souci de **limitation de la consommation d'espace**.

Les aires de stationnement seront **obligatoirement paysagées**.

En l'application de **l'article L.151-35** du code de l'urbanisme, il pourra être dérogé aux dispositions visées ci-avant.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues | 20

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En secteur Ua

Constructions à usage d'habitat collectif

Il est exigé au minimum **0,25 emplacement par tranche de 80 m²** de surface de plancher.

Article 10. Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale. Les plantations allergisantes sont déconseillées (cf. liste en annexe).

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.

Des haies vives d'arbres d'essences locales variées seront plantées en limites des parcelles dont un ou plusieurs cotés servent de frontière à une zone N. Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou toute propriété déjà close par des haies seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.

Les thuyas ne sont pas considérés comme une essence locale.

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les éléments remarquables sont repérés au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont concernés par des dispositions spécifiques détaillées au chapitre 6 des dispositions générales du présent règlement.

Rappel :

- Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50 m.
- Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2 m.
- La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 11. Desserte des terrains par les voies – Accès aux voies ouvertes au public

I. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ; en aucun cas, l'accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

II. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et les véhicules publics de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les plateformes de retournement en bout d'impasse auront une dimension minimale de 18 m x 22 m. Dans le cas de plateforme circulaire, le rayon intérieur sera au minimum de 5 m et le rayon extérieur au minimum de 13 m. La voirie concernée devra pouvoir résister au passage de véhicules de poids lourds (PTAC de 13 tonnes par essieu).

Les voies ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de chaussée de :

- Voie à sens unique : 3,70 m
- Voie à double sens : 3 m par voie

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 30 logements individuels ou 3000m² en logements intermédiaires et 5000 m² de plancher en logements collectifs. Elles seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas aux accès aux parkings en sous-sol.

Les voies de desserte de lotissements de plus de 10 parcelles ne devront pas être conçues avec retournement. Le plan masse devra prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement de voirie ultérieur avec les éventuels lotissements mitoyens.

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Elles seront aménagées, en plus de la chaussée et de places de stationnement, de trottoirs ou de cheminements piétonniers contigus ou non à la chaussée.
- La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.
- Leur prolongement en espace non privatif vers les opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.

Article 12. Desserte des terrains par les réseaux

Les dispositions des zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable et cahiers de prescriptions techniques de Caen la Mer et Eau du Bassin Caennais s'appliquent et peuvent être consultés sur <https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement>

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

Le projet doit respecter le règlement d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais et son cahier de prescriptions techniques associé.

https://www.eau-bassin-caennais.fr/wp-content/uploads/2019/10/Règlement-du-service-public-deau-potable_Définatif.pdf

Les modalités de raccordement au réseau d'eau potable et du réseau créé destiné à être classé dans le domaine public sera réalisé conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.

Pour les projets d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC...), il sera nécessaire de justifier le dimensionnement du réseau à créer afin d'appréhender la desserte en eau potable depuis le réseau existant.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées. Pour les eaux usées, le propriétaire de l'unité foncière du projet prendra les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la gestion des eaux usées conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

Dans le cas d'une construction nouvelle ne disposant pas d'un raccordement au réseau public d'assainissement, l'installation réalisée doit respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement non collectif de la communauté urbaine de Caen La Mer.

Les conditions nécessaires à la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif doivent faire l'objet d'une étude permettant de définir le dispositif à installer, son dimensionnement et les contraintes de réalisation.

Le système d'assainissement mis en place nécessite une autorisation du **Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)** de Caen La Mer.

Le raccordement des établissements produisant des eaux usées non domestiques au réseau public d'eaux usées, est soumis à autorisation de Caen La Mer, par l'établissement d'une convention de déversement, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer.

Eaux pluviales

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 de Caen la Mer.

Pour tout projet, il faut envisager une infiltration à la parcelle des eaux pluviales. La recherche de cette solution doit être privilégiée pour permettre l'absence de rejet au réseau public.

En cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée par les études inhérentes, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement eaux pluviales de Caen la Mer, sur l'assiette de l'opération d'aménagement, toutes

les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux en fonction de la capacité suffisante du réseau public de collecte.

Électricité, gaz, télécommunication

Les bâtiments et installations doivent être raccordés par des réseaux souterrains aux réseaux de distribution électricité, télécoms et gaz.

Les postes de transformation E.D.F. ou éventuellement les postes de détente de gaz nécessaires à la desserte des opérations pourront être intégrés au bâtiment en application de l'article R 332-16 du Code de l'Urbanisme.

Fibre optique

Les nouvelles opérations d'ensemble prévoiront, dans les parties communes, des fourreaux en mesure d'accueillir le réseau de fibre optique ainsi que le câblage correspondant.

Branchements véhicules électriques

Les opérations de plus de 20 logements prévoiront des points de recharge pour véhicule électrique dans les parties communes.

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisé à l'article UE2 sont interdites et en particulier :

- les constructions, lotissements ou groupes d'habitations, y compris ceux destinés au gardiennage ou à la surveillance des installations (même aménagés dans le volume du ou des bâtiments d'activités),
- excepté en secteur Uea, les installations classées, autres que celles liées à l'activité autorisée dans chaque secteur,
- les carrières, affouillements et exhaussements de sol,
- l'hébergement léger de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes conformément aux dispositions de l'article R111-43 du code de l'urbanisme.

En outre, dans les différents secteurs où la **profondeur de la nappe phréatique**, en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 m :

- les sous-sols non adaptés à l'aléa sont interdits,
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) est interdit.
- l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est déconseillée,

Article 2. Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont autorisées sur toute la zone :

- les ouvrages d'infrastructure nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux,
- les ouvrages d'infrastructure indispensables aux technologies exercées dans la zone et son environnement,
- les affouillements et exhaussements liés aux projets autorisés et aux équipements publics,
- excepté en UEa à UEf, les logements de fonction sous réserve qu'ils soient directement liés au gardiennage ou au fonctionnement des installations construites et que leur architecture soit intégrée et en harmonie avec l'ensemble.

Dans **les différents secteurs où la profondeur de la nappe phréatique, en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 m**, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est autorisée sous condition. La gestion du pluvial devra tenir compte de l'aléa remontée de nappes. Cette disposition devra figurer dans une notice hydraulique jointe au Permis de construire démontrant que la gestion du pluvial prend en compte l'aléa et évite toute interaction avec la nappe.

Dans la zone UE :

Les constructions et installations à usage industriel, artisanal ou commercial.

En secteur UEa :

Sous réserve, si besoin est, que les façades des bâtiments (hors bâtiments de stockage et autres bâtiments non dédiés à la présence permanente des personnels) situés à moins de 65 mètres de l'axe de l'A84 disposent d'une isolation acoustique minimale de 40,0 dB(A) :

- les activités industrielles, commerciales, artisanales, de logistique et de services,
- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration sous réserve que leur fonctionnement soit compatible avec le voisinage,
- les commerces non alimentaires et les constructions destinées à la restauration et à l'hôtellerie,

- les aménagements, constructions et installations à destination de bureaux, d'hébergement hôtelier et les CINASPIC.

En secteur UEb :

- les activités industrielles ou commerciales, et services qui leur sont liés,
- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration sous réserve qu'elles s'inscrivent dans les catégories citées plus haut et que leur fonctionnement soit compatible avec le voisinage,
- les activités artisanales et unités légères de production.

En secteur UEc :

- les activités commerciales,
- les activités artisanales,
- les installations communes de rencontre et restauration,
- les ouvrages d'infrastructure indispensables au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux,
- les ouvrages d'infrastructure indispensables aux technologies exercées dans la zone et son environnement,
- les constructions et équipements d'intérêt public dont l'implantation n'est pas compatible avec l'habitat, tels que recyclage ou traitements de matériaux, déchetterie, etc.

En secteur UEe :

- les implantations de programmes hôteliers,
- les installations de rencontre et restauration,
- les établissements de formation,
- les établissements à caractère sanitaire,
- les activités tertiaires (bureaux et services), professions libérales,
- les unités légères de production et d'artisanat assimilables (électronique, laboratoires, etc.),
- les commerces non alimentaires sont autorisés sous réserve qu'ils n'occupent pas la totalité du secteur concerné.

En secteur UEf :

La création de voies et cheminements nécessaires à la mise en relation et à la fonctionnalité des espaces voisins de ces secteurs justifiés par un projet d'ensemble.

| 25

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les alignements et marges de recul de principe éventuellement indiqués aux documents graphiques doivent être respectés.

En l'absence d'indications particulières portées au plan :

Les constructions respecteront :

En secteur UEa, les constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 10 m de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer,
- avec un recul minimum de 10 m de la limite d'emprise du secteur UEf,
- avec un recul minimum de 30 m depuis l'axe de la RD147a,
- avec un recul minimum de 50 m depuis l'axe de l'A84.

Les reculs indiqués ci-dessus pourront être réduits pour des constructions et des équipements de faible emprise, tels que les postes de contrôle, les barrières automatiques, etc.

En **secteur UEb**, le retrait est de 10 m.

En **secteur UEc**, le retrait est de :

- 10 mètres de la limite d'emprise du secteur Uef,
- 30 mètres du RD 147a,
- 50 mètres du RD 675,
- 5 mètres de la limite d'emprise de toutes autres voies.

En **secteur UEe**, le retrait est de :

- 10 mètres de la limite d'emprise du secteur Uef,
- 5 mètres de la limite d'emprise de toutes autres voies.

Cette distance pourra être réduite pour des constructions et des équipements de volume réduit tels que postes de contrôle, barrières automatiques, équipements publics, etc...

Sur toutes voies, d'autres implantations peuvent être autorisées voire imposées afin :

- de ménager des vues indispensables à la sécurité,
- de permettre un accès satisfaisant aux constructions et une desserte adaptée aux parkings internes.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

| 26

En **secteurs UE, UEb, UEc et UEe**, toute construction doit être en retrait de 5 m minimum de la limite de terrain autre que jouxtant une voie ou emprise publique.

En **secteur UEa**, toute construction doit être en retrait de 3 m minimum de la limite de terrain autre que jouxtant une voie ou emprise publique.

Cette disposition s'applique à toute division interne relative à un projet d'ensemble. Si plusieurs propriétaires établissent une servitude de cour commune par acte authentique, les dispositions de l'article UE8 se substituent à cette disposition.

Cette disposition n'autorise en rien de déroger à la réglementation des installations classées et à la sécurité, notamment l'incendie, à laquelle il doit être satisfait en tout état de cause.

Les dispositions du présent article ne sont applicables :

- ni aux équipements publics d'infrastructure,
- ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,
- ni à l'extension mesurée d'une construction existante dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf pour le cas de locaux d'habitation ou bureaux d'occupation permanente pour lesquels les baies principales devront être libres de tout masque sous un angle de 45°, aucune disposition particulière n'est requise.

Article 6. Emprise au sol des constructions

Dans la **zone UE et le secteur UEc**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 50% de la parcelle.

En **secteur UEa**, l'emprise au sol des constructions devra être au minimum de 20% de la surface de la parcelle.

En **secteur UEb**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 60% de la parcelle.

En **secteur UEf**, cet article n'est pas réglementé.

Article 7. Hauteur maximale des constructions

La hauteur est la distance la plus grande mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le niveau naturel du terrain avant travaux.

Dans les terrains en pente une tolérance pour soubassement ne pourra excéder 2 mètres.

En **secteur UEa**, le long de l'A84, de la bretelle de sortie et de la RD 147a, la hauteur minimale des constructions est fixée à 9 m avec un maximum de 15 m à l'acrotère (au regard des activités attendues, d'une part, et de l'effet vitrine souhaité, d'autre part).

Sur le reste du secteur UEa, la hauteur maximale des constructions est de 15 m.

En **secteur UEb**, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 mètres.

En **secteur UEc**, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres.

En **secteur UEe**, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres.

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

| 27

Article 8. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'ambition de la zone est de refléter dans son expression architecturale, l'ambition de modernité et dynamisme économique qui anime ses acteurs.

Aspect extérieur :

L'architecture devra être de style contemporain voire novateur.

Sont exclues toutes connotations faisant référence à une architecture d'expression traditionnelle ou régionaliste.

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et arrières et toute surenchère publicitaire. Les bâtiments dont l'architecture, la couleur et l'expression publicitaire, constituent par eux-mêmes "l'enseigne", au cas où leur intégration ne serait assurée, ne pourront y trouver place que si une adaptation peut les mettre en cohérence avec le caractère général de la zone.

Les matériaux de façade tels que métal et verre seront privilégiés.

Les volumes seront purs et de modules harmoniques.

Une note de présentation exposera les choix opérés et leur justification en regard des principes exposés ci-dessus et de l'adéquation de la proposition à l'environnement créé sur la zone.

Toitures :

Il n'est ni imposé ni exclu de type de couverture hormis les principes ci-dessous :

Toute couverture visible doit être considérée comme "la cinquième façade" :

- le parti de toiture proposé doit être justifié en regard de la volumétrie globale de la construction,
- les matériaux employés seront de qualité homogène avec les façades,
- aucune prise ou évacuation en toiture ne pourront avoir de disposition aléatoire, elles seront :
 - soit sous grilles en façade ou pignon,
 - soit établies en forme architecturale opportune et intégrée en superstructure de la construction.
- les formes adoptées (pentes, courbes, etc.) devront être traitées avec soins dans l'esprit des alinéas ci-dessus, notamment au niveau des égouts de long pan ou d'éventuelles croupes, avec par exemple chenaux, larges débords etc., ou toute autre disposition à condition qu'elle soit justifiée par une démarche architecturale d'ensemble.

Tout ouvrage technique sera intégré ou en harmonie dans les volumes de construction : les éléments techniques tels que climatiseur, ventouse de chauffage, dispositif de ventilation, etc. seront dissimulés pour ne pas être visible depuis l'espace public.

Les toitures terrasses végétalisées seront privilégiées.

Couleurs :

Les tonalités générales se situeront principalement dans la gamme des blancs, gris métal, gris vert éventuellement noir graphite. Accessoirement des couleurs d'expression architecturales pourront être utilisées à l'intérieur d'une gamme proposée en harmonie avec l'environnement.

Enseignes publicitaires :

Les panneaux publicitaires, hors des signalisations préconisées par l'aménageur sont interdits sur l'ensemble du secteur.

Seules les enseignes sont autorisées sous réserve :

- qu'elles soient contenues à l'intérieur du volume de la construction et intégrées aux formes architecturales,
- qu'elles ne comportent que les inscriptions relatives à la raison sociale ou l'objet social de l'activité.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies :

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc....) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Clôtures :

Clôtures sur limites séparatives

La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2,5 m de hauteur. Elles seront constituées de profils métalliques et doublées de plantations arbustives d'essence locale.

Clôtures sur voie

Elles auront une hauteur maximale de 2m.

Elles seront composées d'un grillage rigide sur potelets de couleur sombre (gris anthracite ou noir), accompagné de part et d'autre d'une haie végétale taillée.

Le portail sera dans une facture proche de celle de la clôture l'entourant.

Elles masqueront depuis les voies, les aires de stationnement de véhicules utilitaires, les dépôts de matériel ou matériaux ou les cours de service.

Elles seront exemptes de toute publicité ou raison sociale.

Elles serviront de support pour l'intégration des coffrets des concessionnaires, des BAL et bacs de déchets dans un projet d'ensemble cohérent.

Clôture sur limites séparatives

Elles auront une hauteur maximale de 2m.

Elles seront composées d'un grillage rigide sur potelets de couleur sombre (noir ou gris anthracite) et d'une haie végétale haie basse taillée.

Article 9. Aires de stationnement

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Tout stationnement sur le domaine public est interdit, sur l'ensemble du secteur, en dehors des aires aménagées.

Chaque opération doit assurer dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvre, chargement et déchargement de tous véhicules concernés par son activité quelle qu'en soit leur nature (visiteurs, personnel, véhicules opérationnels, etc.).

Pour les catégories suivantes il est exigé au minimum :

Activités Artisanales :

- Personnel : Une place pour trois emplois,
- Visiteurs : Un minimum de 5 places,
- Véhicules utilitaires : 2 places minimum.

Activités commerciales d'une surface de plancher supérieure à 5000m² :

1 place de stationnement par 35m² de surface de plancher.

Bureaux et Services :

En-dessous de 200m² de surface de plancher :

1 place de stationnement par fraction de 40 m², avec un minimum de deux places par unité de moins de 40 m² de surface de plancher,

Au-dessus de 200 m² de surface de plancher :

1 place de stationnement pour 25 m² au-delà de 200 m² de surface de plancher, plus 5 places.

Logement, lorsqu'il est associé à une activité :

2 places minimum par logement.

Hôtels :

- 1 place par chambre,
- 1 place d'autocar pour les établissements de moins de 50 lits,
- 2 places d'autocars au delà.

Établissements de formation, conférences, ou réunions :

- 1 place pour 4 personnes,
- 1 place d'autocar par tranche de 200m² de salle de réunion.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle applicable aux établissements auxquels les constructions sont le plus directement assimilables.

Les parkings, seront réalisés en une ou plusieurs unités de stationnement, chaque unité ne pourra contenir plus de 40 places. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre d'un projet d'ensemble dès lors qu'un schéma de distribution cohérent est proposé.

Dans tous les cas, les parkings seront plantés d'arbres tiges à grand développement à raison d'au moins un arbre pour six places.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Bureaux, commerces

Il est exigé au minimum **1 emplacement par tranche complète de 100 m²** de surface de plancher.

Artisanat, industrie

Il est exigé au minimum **1 emplacement par tranche complète de 100 m²** de surface de plancher.

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

I 30

Article 10. Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les espaces extérieurs seront aménagés en cherchant à limiter l'imperméabilisation des sols. Le recours à des revêtements non imperméables est recommandé pour le traitement des aires de stationnement.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essence locale masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions, véhicules utilitaires et automobiles, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.

Obligation de planter :

Le quota d'arbres le plus important sera pris en compte :

- 10% de l'unité foncière sera traité en espace vert et planté d'arbres à raison de 1 arbre de haute tige par tranche de 400m² d'unité foncière. Cette superficie est portée à 15% pour toute parcelle jouxtant l'A84. Dans le cadre d'un projet d'ensemble prévoyant l'aménagement et la mise en valeur de la partie d'espace UEf situé entre l'A84,
- les aires de stationnements des véhicules légers (pour le personnel ou la clientèle) seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement, de préférence plantés aléatoirement.

III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 11. Desserte des terrains par les voies – Accès aux voies ouvertes au public

I - ACCÈS

En secteur UEa :

Tout accès direct à un terrain depuis une voie en secteur UEf est interdit. Les accès aux différents lots devront être aménagés de telle sorte que la manœuvre se fasse en marche avant et sans manœuvre sur la voie publique. Les accès réservés aux véhicules seront aménagés pour qu'en aucun cas un véhicule stationné ne déborde sur l'emprise publique des voies. A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes permettront de même manière la sortie en marche avant.

II - VOIRIE

Les voies privées, y compris à l'intérieur des unités foncières, devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'usage réel. Elles devront au minimum permettre l'accès du matériel de sécurité, de répurgation et de lutte contre l'incendie, et assurer la visibilité lors des manœuvres d'entrée et sortie des parcelles.

Article 12. Desserte des terrains par les réseaux

Les dispositions des zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable et cahiers de prescriptions techniques de Caen la Mer et Eau du Bassin Caennais s'appliquent et peuvent être consultés sur <https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement>

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

Le projet doit respecter le règlement d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais et son cahier de prescriptions techniques associé.

https://www.eau-bassin-caennais.fr/wp-content/uploads/2019/10/Règlement-du-service-public-deau-potable_Définif.pdf

Les modalités de raccordement au réseau d'eau potable et du réseau créé destiné à être classé dans le domaine public sera réalisé conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.

Pour les projets d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC...), il sera nécessaire de justifier le dimensionnement du réseau à créer afin d'appréhender la desserte en eau potable depuis le réseau existant.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eau usées. Pour les eaux usées, le propriétaire de l'unité foncière du projet prendra les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la gestion des eaux usées conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

Dans le cas d'une construction nouvelle ne disposant pas d'un raccordement au réseau public d'assainissement, l'installation réalisée doit respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement non collectif de la communauté urbaine de Caen La Mer.

Les conditions nécessaires à la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif doivent faire l'objet d'une étude permettant de définir le dispositif à installer, son dimensionnement et les contraintes de réalisation.

Le système d'assainissement mis en place nécessite une autorisation du **Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)** de Caen La Mer.

Le raccordement des établissements produisant des eaux usées non domestiques au réseau public d'eaux usées, est soumis à autorisation de Caen La Mer, par l'établissement d'une convention de déversement, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer.

Eaux pluviales

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 de Caen la Mer.

Pour tout projet, il faut envisager une infiltration à la parcelle des eaux pluviales. La recherche de cette solution doit être privilégiée pour permettre l'absence de rejet au réseau public.

En cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée par les études inhérentes, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement eaux pluviales de Caen la Mer, sur l'assiette de l'opération d'aménagement, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux en fonction de la capacité suffisante du réseau public de collecte.

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisé à l'article **UL2** sont interdites et en particulier les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, sauf s'ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la présente zone, et qu'ils sont intégrés dans le volume principal du bâtiment dont l'usage est autorisé dans la zone,

Article 2. Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont autorisées sur toute la zone :

- les constructions, ouvrages ou travaux destinés à la réalisation des aménagements ou à l'extension des bâtiments existants et nécessaires aux activités sportives et récréatives, et sous réserve du respect des dispositions définies aux articles 9 et 10,
- les ouvrages d'infrastructure nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux,
- les affouillements et exhaussements liés aux projets autorisés et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

De plus,

- Sont également autorisées, les installations de production d'électricité utilisant **l'énergie mécanique du vent** si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) du code de l'urbanisme sont autorisées.

33

Gestion des déchets ménagers et assimilés :

- Tout projet se référera au « **Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés** » ainsi qu'au « **Cahier de recommandations techniques** ».
- Les constructions nouvelles et les opérations d'aménagement doivent comporter des **lieux de stockage des déchets**, situés sur le domaine privé, dimensionnés de manière à permettre la manipulation aisée de tous les bacs roulant nécessaires au bon fonctionnement du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés (cf. cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés : Caen-la-Mer).

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées :

- soit, **à l'alignement** de la voie ou de l'emprise publique (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit, avec un **retrait minimal de 5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Article 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s) latérale(s)** ;
- soit avec **un retrait minimal de 5 m** d'une ou des limites séparatives latérales.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 15% de l'unité foncière.

Article 7. Hauteur maximale des constructions

La hauteur est la distance la plus grande mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le niveau naturel du terrain avant travaux.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres.

Article 8. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Article 9. Aires de stationnement

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum **1 emplacement par tranche complète de 100 m²** de surface de plancher.

Article 10. Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions ou installations nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde, devront être traitées en espaces plantés et végétalisés, sauf accès et stationnements.

Pour les haies libres ou taillées, les essences locales comme le charme, le hêtre, le houx, l'aubépine, l'if, le troène... sont recommandées.

Les haies d'une seule essence de résineux sont interdites.

III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 11. Desserte des terrains par les voies – Accès aux voies ouvertes au public

I - ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 6 m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers. Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

II - VOIRIE

I 35

Les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et les véhicules publics de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de chaussée de :

- Voie à sens unique : 3,70 m
- Voie à double sens : 3 m par voie

Article 12. Desserte des terrains par les réseaux

Les dispositions des zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable et cahiers de prescriptions techniques de Caen la Mer et Eau du Bassin Caennais s'appliquent et peuvent être consultés sur <https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement>

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

Le projet doit respecter le règlement d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais et son cahier de prescriptions techniques associé.

https://www.eau-bassin-caennais.fr/wp-content/uploads/2019/10/Règlement-du-service-public-deau-potable_Définitif.pdf

Les modalités de raccordement au réseau d'eau potable et du réseau créé destiné à être classé dans le domaine public sera réalisé conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.

Pour les projets d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC...), il sera nécessaire de justifier le dimensionnement du réseau à créer afin d'appréhender la desserte en eau potable depuis le réseau existant.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées. Pour les eaux usées, le propriétaire de l'unité foncière du projet prendra les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la gestion des eaux usées conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

Dans le cas d'une construction nouvelle ne disposant pas d'un raccordement au réseau public d'assainissement, l'installation réalisée doit respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement non collectif de la communauté urbaine de Caen La Mer.

Les conditions nécessaires à la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif doivent faire l'objet d'une étude permettant de définir le dispositif à installer, son dimensionnement et les contraintes de réalisation.

Le système d'assainissement mis en place nécessite une autorisation du **Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)** de Caen La Mer.

Le raccordement des établissements produisant des eaux usées non domestiques au réseau public d'eaux usées, est soumis à autorisation de Caen La Mer, par l'établissement d'une convention de déversement, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer.

Eaux pluviales

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 de Caen la Mer.

Pour tout projet, il faut envisager une infiltration à la parcelle des eaux pluviales. La recherche de cette solution doit être privilégiée pour permettre l'absence de rejet au réseau public.

En cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée par les études inhérentes, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement eaux pluviales de Caen la Mer, sur l'assiette de l'opération d'aménagement, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux en fonction de la capacité suffisante du réseau public de collecte.

Électricité, gaz, télécommunication

Les bâtiments et installations doivent être raccordés par des réseaux souterrains aux réseaux de distribution électricité, télécoms et gaz.

Les postes de transformation E.D.F. ou éventuellement les postes de détente de gaz nécessaires à la desserte des opérations pourront être intégrés au bâtiment en application de l'article R 332-16 du Code de l'Urbanisme.

Fibre optique

Les nouvelles opérations d'ensemble prévoiront, dans les parties communes, des fourreaux en mesure d'accueillir le réseau de fibre optique ainsi que le câblage correspondant.

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Seules les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article AU2 sont autorisées.

En outre, dans les secteurs de débordement de **nappe phréatique**, toute nouvelle construction et extension, et, lorsqu'en période de très hautes eaux la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 mètres de profondeur les sous-sols, ainsi que l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC ou cuvelage spécifique pour les sous-sols).

Dans les différents secteurs où la **profondeur de la nappe phréatique**, en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 m, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est déconseillée.

Article 2. Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Conditions d'urbanisation

L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve :

- a) Que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone, réalise les aménagements prévus par le règlement graphique et intègre les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- b) Que chaque projet (ou que l'ensemble de la zone, si les conditions de répartition des typologies de logements sont prévues préalablement au démarrage du 1er projet) intègre les dispositions prévues au programme local de l'habitat (PLH).
- c) Outre le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, que l'urbanisation projetée ne compromette pas l'aménagement d'ensemble futur de la zone (ou du secteur) et qu'elle ne soit pas de nature à rendre l'aménagement plus onéreux.

38

Occupations et utilisations du sol autorisées avant l'ouverture à l'urbanisation

Les équipements d'infrastructure ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux pluviales ou à la mise en valeur du milieu naturel.

Seuls sont autorisés à l'issue de l'ouverture à l'urbanisation, dès lors qu'il n'est pas porté atteinte aux caractères des lieux :

- Les constructions et extensions à destination d'**habitation** (logement et hébergement).
- Les constructions et extensions à destination de **commerce et d'activités de service**, en dehors de la sous destination de commerce de gros, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation dominante d'habitation.
- Les constructions et extensions à destination **d'équipements d'intérêt collectif et de services publics**, et leurs sous-destinations, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation dominante d'habitation.
- Les constructions et extensions à destination **d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**, en dehors des sous destination d'industrie et d'entrepôt (sauf possibilités visées ci-après), dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation dominante d'habitation.
- Les **changements des destinations** des constructions et extensions dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation d'habitation et qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les **affouillements et exhaussements** de sol liés aux équipements d'intérêt collectif et services public, à l'activité agricole et ceux nécessaires aux constructions, extensions et installations admises dans la zone.

De plus dans tous les secteurs

- Toute intervention sur des **éléments remarquables identifiés**, en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, **sur le règlement graphique** est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires.
- Les installations de production d'électricité utilisant **l'énergie mécanique du vent** si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) du code de l'urbanisme sont autorisées.
- Les **commerces de détail** ou **ensembles commerciaux** à la condition d'être compatibles avec les dispositions du DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial).
- Les bâtiments à usage d'activités et d'équipements portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² **couvriront progressivement leurs besoins en énergie** de manière à atteindre la couverture complète en 2025.
- Les installations de production d'électricité utilisant **l'énergie mécanique du vent**, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) sont autorisées. Aucune ombre portée ne pourra s'étendre sur une habitation voisine, les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme illustreront le respect de ces dispositions.
- Dans les différents secteurs où **la profondeur de la nappe phréatique, en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 m**, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est autorisée sous condition. La gestion du pluvial devra tenir compte de l'aléa remontée de nappes. Cette disposition devra figurer dans une notice hydraulique jointe au Permis de construire démontrant que la gestion du pluvial prend en compte l'aléa et évite toute interaction avec la nappe.

Gestion des déchets ménagers et assimilés :

| 39

- Tout projet se référera au « **Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés** » ainsi qu'au « **Cahier de recommandations techniques** ».
- Les projets d'aménagement et de constructions doivent prévoir l'emplacement **d'une colonne à verre**, intégrée au projet, par tranche pleine de 400 habitants, avec un minimum d'une colonne à verre pour tout projet compris entre 150 et 400 habitants.
- Les constructions nouvelles et les opérations d'aménagement doivent comporter des **lieux de stockage des déchets**, situés sur le domaine privé, dimensionnés de manière à permettre la manipulation aisée de tous les bacs roulant nécessaires au bon fonctionnement du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés (cf. cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés : Caen-la-Mer).

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions sont implantées, soit à l'alignement, soit à une distance de l'alignement des voies existantes et des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3 m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

De plus, les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des limites d'au moins 20 mètres.

Article 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les implantations des constructions, extensions et annexes joignant les limites séparatives peuvent être autorisées ; elles sont recommandées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement légal ou de l'alignement de fait.

Si la construction ou l'extension ne joint pas la limite séparative, elle doit être implantée avec un recul d'au moins 3 mètres.

Seules sont autorisées sur les limites séparatives :

- Les constructions et extensions présentant une verticale droite en limite séparative d'une hauteur de 4mètres et une oblique maximale de 45° à laquelle peuvent échapper les pignons implantés en limite séparative. Lorsque le mur implanté en limite séparative est un mur pignon, la hauteur, sur une largeur minimale de 3mètres depuis la limite, est limitée à 6mètres au faîtage et 4mètres à l'égout.
- Les constructions et extensions en cas d'adossement à un bâtiment voisin existant si, dans la distance telle que déterminé ci-dessus, le bâtiment nouveau ne dépasse pas le gabarit du bâtiment voisin existant et sous réserve du respect des jours existants.

Nonobstant les dispositions de l'article, les abris de jardins de 12 m² maximum d'emprise au sol et d'une hauteur de 2,50 m maximum pourront être implantés soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 0,50 m de la limite séparative lorsqu'il s'agit de préserver une haie.

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux limites séparatives créées à l'occasion de lotissements ou groupes d'habitations.

| 40

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des limites d'au moins 20 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont applicables :

- ni aux équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- ni aux parties enterrées des bâtiments,
- ni aux constructions totalement enterrées.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article 6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

Article 7. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 mètre. Sur les voies et terrains en pente, cette hauteur pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser 2 mètres.

En présence de dénivelées artificielles, le niveau à prendre en compte sous l'emprise de la construction est celui du plan incliné théorique apprécié à partir des niveaux bord à bords des voies et du terrain en limites périphériques.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux constructions existantes et à leurs extensions dans leur volumétrie actuelle, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur maximale de la construction principale sur l'unité foncière.

Article 8. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, ne doivent pas porter atteinte par leurs aspects extérieurs, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. **Cette disposition prévaut sur toutes les autres.** Les constructions bioclimatiques et les toits plats sont autorisés dès lors que leurs aspects et leurs teintes reprennent ou revisitent à leur compte les éléments bâtis environnants.

Le souhait est de permettre une expression architecturale variée intégrant une démarche environnementale forte qui devra être définie et justifiée dans chaque projet. A défaut, les projets traditionnels devront respecter les éléments suivants.

Formes et volumes des toitures

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

La couleur des toitures doit être en harmonie avec la couleur des toitures environnantes.

Dans le secteur réservé préférentiellement à l'habitat intermédiaire et tel qu'identifié dans l'OAP :

Le toit aura une pente minimale de 40° ; des pentes plus douces pourront être employées pour la réalisation des volumes secondaires. Les toitures à une pente sont autorisées sur les constructions n'excédant pas 3,50 m ; au-delà, une toiture à double pente est exigée.

Matériaux

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

a) Façades

Les teintes devront être de ton pierre, blanc cassé, gris clair, des ponctuations ou rythmes architecturaux de teinte pastelle sont également autorisées. Les teintes ne pourront correspondre à des couleurs vives.

Les murs de façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille naturelle ou reconstituée, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, de tuiles, de clins PVC ou bois, ou métal de teinte unie) devront recevoir un enduit teinté dans la masse.

Sont interdits l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués, en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses ...) ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ...

Les murs de soutènement en béton coulé et banché seront peints ou enduits dans une teinte ton pierre.

b) Couvertures

Sauf cas d'expression architecturale et environnementale justifiée, les matériaux de couverture autorisés sont, selon l'environnement :

- la tuile plate naturelle ou vieillie,
- l'ardoise ou les matériaux d'aspect similaire.

Sont également admis :

- la tuile mécanique vieillie petit moule,
- les matériaux métalliques s'ils sont dissimulés par des éléments d'architecture,
- le cuivre, le zinc, le verre,
- les bacs aciers à nervures rapprochées dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine,
- les couvertures en matériaux plastiques pour les piscines couvertes.

Dans le secteur réservé préférentiellement à l'habitat intermédiaire et tel qu'identifié dans l'OAP :

Les teintes « couleur ardoise » sont exigées pour les couvertures : ardoise, naturelle ou fibre ciment, de format rectangulaire (format 20x30 environ).

Bâtiments annexes sommaires

Les annexes de plus de 12 m² sont soumises aux mêmes dispositions que les bâtiments principaux.

Abris de jardins

Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 12m² sont autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture, d'une pente minimum de 15°, revêtue soit des matériaux mentionnés ci-avant, soit de shingle.

Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc....) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Les paraboles ne devront pas être visibles de l'espace public et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Clôture

Selon le caractère des lieux, elles seront constituées :

- Soit de mur en pierre apparentes ou de parpaings enduits ton pierre de Caen.
- Soit de grillage ou de tout dispositif à claire-voie doublée de haies vives d'essences locales variées. Les parties pleines sont autorisées si elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.

La hauteur des clôtures sur voie sera limitée à 1,50 m sauf continuité directe de mur en pierre existant d'une plus grande hauteur et sauf dérogation de la mairie relative aux caractères des lieux. En limite séparative, au delà de 5 mètres de profondeur compté depuis l'alignement ou au-delà de la façade du bâtiment principal, les clôtures pourront s'élever jusqu'à un maximum de 1,80 m.

Les haies seront plantées à un minimum de 75 cm de l'alignement ou des limites de propriété, sauf en cas de haie mitoyenne. Les grillages sont implantés en retrait de la haie, vers l'intérieur de la propriété.

En limite avec une zone N, nonobstant les dispositions précédentes relatives aux matériaux, les clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales variées. Elles pourront être doublées de grillage d'une

maille minimale de 15x20 cm ou de tout dispositif à claire-voie dès lors qu'un jour de 15 cm hauteur est maintenu entre le terrain naturel et la première lisse.

Article 9. Aires de stationnement

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il pourra être exigé notamment :

Pour les habitations, il doit être aménagé au moins deux places de stationnement par logement. Elles pourront s'organiser en parties privatives ou communes dans le cadre d'une nouvelle opération d'ensemble. Dans le cadre d'opération d'ensemble, il devra être aménagé un minimum de 0,5 place de stationnement visiteur par logement créés dans les parties communes de l'opération (arrondi à l'entier supérieur). Leur disposition privilégiera l'organisation en groupée des parcs visiteurs.

Des aires couvertes pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devront être prévues dans les opérations.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface fonctionnelle. Ces établissements doivent aussi comporter une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

La règle applicable aux types d'occupation non prévus ci-dessus est celle valable pour les constructions auxquelles ils seraient le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé **à moins de 300 m** du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Le **stationnement en ouvrage** sera imposé pour toute opération nécessitant un parc de stationnement de plus de 500 places (qu'elle qu'en soit sa vocation).

Pour les équipements publics des dispositions spécifiques d'aménagement et d'organisation du stationnement devront être prévues dans un souci de **limitation de la consommation d'espace**.

Les aires de stationnement seront **obligatoirement paysagées**.

En l'application de l'**article L.151-35** du code de l'urbanisme, il pourra être dérogé aux dispositions visées ci-avant.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Constructions à usage d'habitat collectif

Il est exigé au minimum **0,25 emplacement par tranche de 80 m²** de surface de plancher.

Article 10. Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale. Les plantations allergisantes sont déconseillées (cf. liste en annexe).

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.

Des haies vives d'arbres d'essences locales variées seront plantées en limites des parcelles dont un ou plusieurs cotés servent de frontière à une zone N. Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou toute propriété déjà close par des haies seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.

Les thuyas ne sont pas considérés comme une essence locale.

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les éléments remarquables sont repérés au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont concernés par des dispositions spécifiques détaillées au chapitre 6 des dispositions générales du présent règlement.

Les lotissements ou groupes d'habitation comprendront des espaces verts, en parties communes, d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges ; ils seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité.

Les bassins de stockage des eaux pluviales et les aires de stationnement ne sont pas compris dans le calcul du minimum précédent. Les noues et prairies d'infiltration, qui ne sont ni cheminées, ni circulées, peuvent être intégrées dans le calcul minimum précédent uniquement si leur traitement naturel ou paysager est explicitement traité de façon qualitative (plantes hydromorphes, etc). Une attention particulière devra être portée sur le choix des essences, qui privilégiera la moindre récurrence de l'entretien ; le cas échéant, la demande d'urbanisme devra justifier de ces éléments. De plus, les aires de jeux traitées en sable stabilisé et composées d'agrès récréatifs figurés sur la demande d'autorisation d'urbanisme peuvent être intégrées à ce calcul minimum.

Les plantations à créer désignées au règlement graphique ou dans les orientations d'aménagement et de programmation seront des haies bocagères éventuellement doublées d'un chemin d'entretien.

Rappel

| 44

- les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,75 m,
- les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2 m,
- la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 11. Desserte des terrains par les voies – Accès aux voies ouvertes au public

I. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ; en aucun cas, l'accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

II. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et les véhicules publics de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les plateformes de retournement en bout d'impasse auront une dimension minimale de 18 m x 22 m. Dans le cas de plateforme circulaire, le rayon intérieur sera au minimum de 5 m et le rayon extérieur au minimum de 13 m. La voirie concernée devra pouvoir résister au passage de véhicules de poids lourds (PTAC de 13 tonnes par essieu).

Les voies ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de chaussée de :

- Voie à sens unique : 3,70 m
- Voie à double sens : 3 m par voie

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 30 logements individuels ou 3000m² en logements intermédiaires et 5000 m² de plancher en logements collectifs. Elles seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas aux accès aux parkings en sous-sol.

Les voies de desserte de lotissements de plus de 10 parcelles ne devront pas être conçues avec retournement. Le plan masse devra prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement de voirie ultérieure avec les éventuels lotissements mitoyens.

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Elles seront aménagées, en plus de la chaussée et de places de stationnement, de trottoirs ou de cheminements piétonniers contigus ou non à la chaussée.
- La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.
- Leur prolongement en espace non privatif vers les opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.

| 45

Article 12. Desserte des terrains par les réseaux

Les dispositions des zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable et cahiers de prescriptions techniques de Caen la Mer et Eau du Bassin Caennais s'appliquent et peuvent être consultés sur <https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement>

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

Le projet doit respecter le règlement d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais et son cahier de prescriptions techniques associé.

https://www.eau-bassin-caennais.fr/wp-content/uploads/2019/10/Règlement-du-service-public-deau-potable_Définitif.pdf

Les modalités de raccordement au réseau d'eau potable et du réseau créé destiné à être classé dans le domaine public sera réalisé conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.

Pour les projets d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC...), il sera nécessaire de justifier le dimensionnement du réseau à créer afin d'appréhender la desserte en eau potable depuis le réseau existant.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées. Pour les eaux usées, le propriétaire de l'unité foncière du projet prendra les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la gestion des eaux usées conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

Dans le cas d'une construction nouvelle ne disposant pas d'un raccordement au réseau public d'assainissement, l'installation réalisée doit respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement non collectif de la communauté urbaine de Caen La Mer.

Les conditions nécessaires à la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif doivent faire l'objet d'une étude permettant de définir le dispositif à installer, son dimensionnement et les contraintes de réalisation.

Le système d'assainissement mis en place nécessite une autorisation du **Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)** de Caen La Mer.

Le raccordement des établissements produisant des eaux usées non domestiques au réseau public d'eaux usées, est soumis à autorisation de Caen La Mer, par l'établissement d'une convention de déversement, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer.

Eaux pluviales

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 de Caen la Mer.

Pour tout projet, il faut envisager une infiltration à la parcelle des eaux pluviales. La recherche de cette solution doit être privilégiée pour permettre l'absence de rejet au réseau public.

En cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée par les études inhérentes, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement eaux pluviales de Caen la Mer, sur l'assiette de l'opération d'aménagement, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux en fonction de la capacité suffisante du réseau public de collecte.

46

Électricité, gaz, télécommunication

Les bâtiments et installations doivent être raccordés par des réseaux souterrains aux réseaux de distribution électricité, télécoms et gaz.

Les postes de transformation E.D.F. ou éventuellement les postes de détente de gaz nécessaires à la desserte des opérations pourront être intégrés au bâtiment en application de l'article R 332-16 du Code de l'Urbanisme.

Fibre optique

Les nouvelles opérations d'ensemble prévoiront, dans les parties communes, des fourreaux en mesure d'accueillir le réseau de fibre optique ainsi que le câblage correspondant.

Branchements véhicules électriques

Les opérations de plus de 20 logements prévoiront des points de recharge pour véhicule électrique dans les parties communes.

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2AU2.

En outre, dans les secteurs où la profondeur de la nappe phréatique, en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres, les sous-sols sont interdits, ainsi que l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Article 2. Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 à 10 : Il n'est pas fixé de règle particulière.

| 48

III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 11 et 12 : Il n'est pas fixé de règle particulière.

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles autorisées à l'article A2.

En outre,

- Dans les secteurs de **débordement de nappe phréatique**, toute nouvelle construction et extension, et, lorsqu'en période de très hautes eaux la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 mètres de profondeur les sous-sols, ainsi que l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC ou cuvelage spécifique pour les sous-sols).
- Dans les différents secteurs où la **profondeur de la nappe phréatique**, en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 m, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est déconseillée.
- Dans les secteurs de **débordement de cours d'eau et à ceux à moins de 10 mètres de berges d'un cours d'eau**, toute nouvelle constructions et exhaussement.

Article 2. Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Seuls sont autorisés :

- 1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** y compris la construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à la condition qu'elles soient implantées dans l'environnement proche desdites installations et qu'elles ne portent pas atteinte aux paysages.
- 2. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et 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 aux paysages.
- 3. Les annexes à usage d'abri pour animaux hors activité agricole principale, accompagnant une habitation**, sont autorisées à condition :
 - que la hauteur de l'abri soit inférieure ou égale à 7,50 mètres au faîtage avec une ou deux pentes de toit d'au moins 20°, dans tous les cas l'abri ne pourra être plus élevé que la construction principale à laquelle il s'ajoute et il ne pourra comprendre qu'un seul niveau.
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 100 m² édifiés en une ou plusieurs fois. Cette disposition s'applique aux annexes créées après la date d'approbation de la Révision du PLU.
 - qu'elles soient implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal **ou** à 25 mètres minimum des limites séparatives de l'unité foncière.
 - que les abris créés après la date d'approbation de la Révision du PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.
- 4. Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante** à condition :
 - que la hauteur au faîtage de l'annexe soit inférieure ou égale à 7,50 mètres ou à 4 mètres en cas de toiture terrasse, dans tous les cas l'annexe ne pourra être plus élevée que la construction principale à laquelle elle s'ajoute.
 - que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 10% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe.
 - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir du nu des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
 - que les annexes créées après la date d'approbation de la Révision du PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.

- que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette disposition ne s'applique pas pour les habitations ne respectant pas les règles de réciprocité au moment de l'approbation du PLU, à la condition toutefois de ne pas réduire davantage la distance les séparant du bâtiment d'élevage le plus proche.

5. Les extensions des constructions à usage d'habitation existante à condition :

- que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieure ou égale à 4 mètres en cas de toiture terrasse, dans tous les cas (toiture terrasse ou non) que la hauteur soit inférieure à celle de la construction principale à laquelle elle s'ajoute.
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m². Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher du bâtiment initial comptée à la date d'approbation de la Révision du PLU.
- que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette disposition ne s'applique pas pour les habitations ne respectant pas les règles de réciprocité au moment de l'approbation du PLU, à la condition toutefois de ne pas réduire davantage la distance les séparant du bâtiment d'élevage le plus proche.

6. Le changement de destination pour une vocation d'habitation, des bâtiments de bonne ossature (transformation du bâtiment sur pied) et de bonne qualité architecturale et patrimoniale à condition qu'ils soient identifiés au règlement graphique, que la capacité des voies et réseaux le permettent (sans engager de dépense pour la Commune ou le Syndicat), que le changement de destination respecte l'organisation vernaculaire et traditionnelle du bâtiment et que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site.

7. La reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations.

8. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole. | 50

9. La densité des constructions, extensions et annexes est limitée au **maximum à 0,15** (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un **cumul global de 800 m² maximum** de surface de plancher sur le terrain.

De plus, dans tous les secteurs :

- En **zone de bruit**, les habitations nouvelles devront intégrer des dispositions spécifiques en matière de réduction des nuisances sonores.
- Toute intervention sur des **éléments remarquables identifiés**, en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, **sur le règlement graphique** est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires.
- Les installations de production d'électricité utilisant **l'énergie mécanique du vent** si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) du code de l'urbanisme sont autorisées.
- Dans les terrains où sont prévues des implantations commerciales, des dispositions spécifiques d'aménagements et **d'organisation du stationnement** doivent être mises en œuvre dans un souci de limitation de la consommation d'espace.
- **Dans les zones d'aléa de retrait et gonflement argileux moyen à fort**, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions.
- Dans les zones où a été signalée la **présence d'une cavité souterraine**, il est exigé du pétitionnaire qu'il mène toutes les investigations préalables et nécessaires afin de confirmer sa présence ou non sur le terrain d'assiette du projet et de prendre ainsi toutes les dispositions utiles et nécessaires de nature à garantir la sécurité des biens et des personnes. En cas de présence avérée, **les parcelles concernées par ce risque sont déclarées inconstructibles** conformément à l'article 111-2 du code de l'urbanisme.

- Dans les secteurs identifiés comme **fortement prédisposés à la présence de zones humides**, et sauf étude pédologique jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme (à la charge du pétitionnaire) informant leur présence ou précisant leurs contours exacts et les situant en dehors du terrain d'assiette du projet, les constructions, ouvrages ou travaux, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, sont interdits à l'exception :

- des travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- des actions d'entretien,
- des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.
- des travaux liés aux habitations existantes (extension, annexe) au moment de l'approbation du PLU à la condition que ces derniers s'attachent à réduire leur impact sur la zone humide concernée.

Les mesures de réduction de l'impact consisteront par exemple à :

- ✓ placer la construction à proximité de la route d'accès et non pas en fond de parcelle,
 - ✓ limiter l'emprise de la construction,
 - ✓ ne pas construire d'ouvrages en profondeur tels que cave, garage ou piscine,
 - ✓ respecter des exigences en termes de maintien de surfaces libres,
 - ✓ etc.
- Dans les différents secteurs où **la profondeur de la nappe phréatique, en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 m**, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est autorisée sous condition. La gestion du pluvial devra tenir compte de l'aléa remontée de nappes. Cette disposition devra figurer dans une notice hydraulique jointe au Permis de construire démontrant que la gestion du pluvial prend en compte l'aléa et évite toute interaction avec la nappe.
 - Les installations de production d'électricité utilisant **l'énergie mécanique du vent**, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) sont autorisées. Aucune ombre portée ne pourra s'étendre sur une habitation voisine, les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme illustreront le respect de ces dispositions.

51

Gestion des déchets ménagers et assimilés :

Tout projet se référera au « **Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés** » ainsi qu'au « **Cahier de recommandations techniques** ».

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les constructions, extensions et annexes, le recul minimum suivant est exigé par rapport à l'axe des voies :

- autoroute A84 : 100 mètres

Conformément à l'article L111-7 du code de l'urbanisme, ce recul minimum ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de

l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

- routes Départementales : 25mètres
- autres voies : 15 mètres

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension d'un bâtiment existant pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux.

De plus, les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des limites d'au moins 40 mètres.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni au changement de destination,
- ni à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- ni aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Article 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, extensions et annexes à usage d'habitation seront obligatoirement en retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. Ce retrait sera au moins égal à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les autres constructions, extensions et annexes autorisés sont implantés à une distance des limites au moins égale à 10 m.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des limites d'au moins 40 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont applicables :

- ni aux équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- ni à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,
- ni les parties enterrées des bâtiments,
- ni les constructions totalement enterrées.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article 6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, extensions et annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments à usage agricole.

Article 7. Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 2 (R+C), y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols, avec une hauteur maximale au faîtage de 10 mètres,

La hauteur des annexes et extensions des constructions à usage d'habitation est soumise aux conditions fixées à l'article 2.

Pour les constructions, extensions et annexes à usage autres, la hauteur maximale est limitée à 15 mètres.

Pour toutes les constructions, extensions et annexes

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 mètre. Sur les voies et terrains en pente, cette hauteur pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser 2 mètres.

En présence de dénivelées artificielles, le niveau à prendre en compte sous l'emprise de la construction est celui du plan incliné théorique apprécié à partir des niveaux bord à bords des voies et du terrain en limites périphériques.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux constructions existantes et à leurs extensions dans leur volumétrie actuelle, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur maximale de la construction principale sur l'unité foncière. En l'absence de construction principale sur l'unité foncière, la hauteur de référence est celle de l'habitation la plus proche.

Article 8. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, ne doivent pas porter atteinte par leurs aspects extérieurs, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. **Cette disposition prévaut sur toutes les autres.** Les constructions bioclimatiques et les toits plats sont autorisés dès lors que leurs aspects et leurs teintes reprennent ou revisitent à leur compte les éléments bâtis environnants.

I 53

Le souhait est de permettre une expression architecturale variée intégrant une démarche environnementale forte qui devra être définie et justifiée dans chaque projet. A défaut, les projets traditionnels devront respecter les éléments suivants.

Les constructions à usage agricole seront revêtues de bardage de bois ou de tôles métalliques de type bac acier, non-brillantes de couleur sombre, elles pourront comprendre des soubassements en parpaings de béton. Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

Pour les constructions qui ne sont pas à usage agricole :

Formes et volumes

- Pour les bâtiments d'habitation, les toitures à un seul versant sont interdites de même que les toitures à quatre pans de faible pente (inférieure à 40°). Les toitures à deux pans symétriques auront une pente comprise entre 40° et 60°. Ces dispositions ne concernent pas les vérandas.
- Lors du prolongement d'une toiture existante, il pourra être exigé que celle-ci soit de même nature et de même pente que celle du bâtiment à laquelle elle est attenante. Des dispositions particulières peuvent être adoptées, dans le cas d'une extension, pour le raccordement à la toiture existante.
- D'autres organisations de toitures (toiture-terrasse ou toiture-réservoir) sont admises dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine et/ou de démarche environnementale.

Matériaux

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

a) Façades :

Les teintes devront ton pierre, blanc cassé, gris clair, des ponctuations ou rythmes architecturaux de teinte pastel sont également autorisées. Les teintes ne pourront correspondre à des couleurs vives.

Les murs de façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille naturelle ou reconstituée, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, de tuiles, de clins PVC ou bois, ou métal de teinte unie) devront recevoir un enduit teinté dans la masse.

Sont interdits l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués, en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses ...) ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ...

Les murs de soutènement en béton coulé et banché seront peints ou enduit dans une teinte ton pierre.

b) Couvertures :

Sauf cas d'expression architecturale et environnementale justifiée, les matériaux de couverture autorisés sont, selon l'environnement :

- la tuile plate naturelle ou vieillie,
- l'ardoise ou les matériaux d'aspect similaire.

Sont également admis :

- la tuile mécanique vieillie petit moule,
- les matériaux métalliques s'ils sont dissimulés par des éléments d'architecture,
- le cuivre, le zinc, le verre,
- les bacs aciers à nervures rapprochées dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine,
- les couvertures en matériaux plastiques pour les piscines couvertes.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc....) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Les paraboles ne devront pas être visibles de l'espace public et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérerait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Clôture

Selon le caractère des lieux, elles seront constituées :

- soit de mur en pierre apparentes ou de parpaings enduits ton pierre de Caen,
- soit de grillage ou de tout dispositif à claire-voie doublée de haies vives d'essences locales variées.

Les parties pleines sont autorisées si elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.

La hauteur des clôtures sur voie sera limitée à 1,50 m sauf continuité directe de mur en pierre existant d'une plus grande hauteur et sauf dérogation de la mairie relative aux caractères des lieux. En limite séparative, au delà de 5 mètres de profondeur compté depuis l'alignement ou au-delà de la façade du bâtiment principal, les clôtures pourront s'élever jusqu'à un maximum de 1,80 m.

Les haies seront plantées à un minimum de 75 cm de l'alignement ou des limites de propriété, sauf en cas de haie mitoyenne. Les grillages sont implantés en retrait de la haie, vers l'intérieur de la propriété.

Article 9. Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 10. Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale. Les plantations allergisantes sont déconseillées (cf. liste en annexe).

Les haies bocagères doivent être régulièrement entretenues. Les coupes en « têtards » correspondent à la pratique adéquate, ses modalités sont détaillées en annexes.

Les thuyas ne sont pas considérés comme une essence locale.

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les éléments remarquables sont repérés au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont concernés par des dispositions spécifiques détaillées au chapitre 6 des dispositions générales du présent règlement.

III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 11. Desserte des terrains par les voies – Accès aux voies ouvertes au public**I. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ; en aucun cas, l'accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

II. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et les véhicules publics de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les plateformes de retournement en bout d'impasse auront une dimension minimale de 18 m x 22 m. Dans le cas de plateforme circulaire, le rayon intérieur sera au minimum de 5 m et le rayon extérieur au minimum de 13 m. La voirie concernée devra pouvoir résister au passage de véhicules de poids lourds (PTAC de 13 tonnes par essieu).

Les voies ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de chaussée de :

- voie à sens unique : 3,70 m
- voie à double sens : 3 m par voie

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- elles seront aménagées, en plus de la chaussée et de places de stationnement, de trottoirs ou de cheminements piétonniers contigus ou non à la chaussée,
- la réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus,
- leur prolongement en espace non privatif vers les opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.

Article 12. Desserte des terrains par les réseaux

Les dispositions des zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable et cahiers de prescriptions techniques de Caen la Mer et Eau du Bassin Caennais s'appliquent et peuvent être consultés sur <https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement>

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

Le projet doit respecter le règlement d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais et son cahier de prescriptions techniques associé.

https://www.eau-bassin-caennais.fr/wp-content/uploads/2019/10/Règlement-du-service-public-deau-potable_Définitif.pdf

Les modalités de raccordement au réseau d'eau potable et du réseau créé destiné à être classé dans le domaine public sera réalisé conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.

Pour les projets d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC...), il sera nécessaire de justifier le dimensionnement du réseau à créer afin d'appréhender la desserte en eau potable depuis le réseau existant.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées. Pour les eaux usées, le propriétaire de l'unité foncière du projet prendra les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la gestion des eaux usées conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

Dans le cas d'une construction nouvelle ne disposant pas d'un raccordement au réseau public d'assainissement, l'installation réalisée doit respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement non collectif de la communauté urbaine de Caen La Mer.

Les conditions nécessaires à la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif doivent faire l'objet d'une étude permettant de définir le dispositif à installer, son dimensionnement et les contraintes de réalisation.

Le système d'assainissement mis en place nécessite une autorisation du **Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)** de Caen La Mer.

Le raccordement des établissements produisant des eaux usées non domestiques au réseau public d'eaux usées, est soumis à autorisation de Caen La Mer, par l'établissement d'une convention de déversement, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer.

Eaux pluviales

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 de Caen la Mer.

Pour tout projet, il faut envisager une infiltration à la parcelle des eaux pluviales. La recherche de cette solution doit être privilégiée pour permettre l'absence de rejet au réseau public.

En cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée par les études inhérentes, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement eaux pluviales de Caen la Mer, sur l'assiette de l'opération d'aménagement, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux en fonction de la capacité suffisante du réseau public de collecte.

Électricité, gaz, télécommunication

Les bâtiments et installations doivent être raccordés par des réseaux souterrains aux réseaux de distribution électricité, télécoms et gaz.

Les postes de transformation E.D.F. ou éventuellement les postes de détente de gaz nécessaires à la desserte des opérations pourront être intégrés au bâtiment en application de l'article R 332-16 du Code de l'Urbanisme.

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles autorisées à l'article N2.

En outre, dans les différents secteurs où la **profondeur de la nappe phréatique**, en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 m, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est déconseillée.

Article 2. Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Seuls sont autorisés :

1. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et 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. Les annexes à usage d'abri pour animaux hors activité agricole principale, accompagnant une habitation, sont autorisées à condition :

- que la hauteur de l'abri soit inférieure ou égale à 7,50 mètres au faîtage avec une ou deux pentes de toit d'au moins 20°, dans tous les cas l'abri ne pourra être plus élevé que la construction principale à laquelle il s'ajoute et il ne pourra comprendre qu'un seul niveau,
- que leur emprise au sol maximale soit limitée à 100 m² édifiés en une ou plusieurs fois. Cette disposition s'applique aux annexes créées après la date d'approbation de la Révision du PLU,
- qu'elles soient implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal **ou** à 25 mètres minimum des limites séparatives de l'unité foncière,
- que les abris créés après la date d'approbation de la Révision du PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.

3. Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante à condition :

- que la hauteur au faîtage de l'annexe soit inférieure ou égale à 7,50 mètres ou à 4 mètres en cas de toiture terrasse, dans tous les cas l'annexe ne pourra être plus élevée que la construction principale à laquelle elle s'ajoute.
- que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 10% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe,
- que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir du nu des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
- que les annexes créées après la date d'approbation de la Révision du PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.
- que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette disposition ne s'applique pas pour les habitations ne respectant pas les règles de réciprocité au moment de l'approbation du PLU, à la condition toutefois de ne pas réduire davantage la distance les séparant du bâtiment d'élevage le plus proche.

4. Les extensions des constructions à usage d'habitation existante à condition :

- que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à 4 mètres en cas de toiture terrasse, dans tous les cas (toiture terrasse ou non) que la hauteur soit inférieure à celle de la construction principale à laquelle elle s'ajoute.
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130

m². Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher du bâtiment initial comptée à la date d'approbation de la Révision du PLU.

- que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette disposition ne s'applique pas pour les habitations ne respectant pas les règles de réciprocité au moment de l'approbation du PLU, à la condition toutefois de ne pas réduire davantage la distance les séparant du bâtiment d'élevage le plus proche.

5. Les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole principale sont autorisés à condition :

- que la hauteur de l'abri soit inférieure ou égale à 7,50 mètres au faîtage avec une ou deux pentes de toit d'au moins 20°.
- que leur emprise au sol maximale soit limitée à 100 m² édifiés en une ou plusieurs fois. Cette disposition s'applique aux abris créés après la date d'approbation de la présente révision.
- qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 10 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.
- que les abris créés après la date d'approbation de la Révision du PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.

6. Le changement de destination pour une vocation d'habitation, des bâtiments de bonne ossature (transformation du bâtiment sur pied) et de bonne qualité architecturale et patrimoniale à condition qu'ils soient identifiés au règlement graphique, que la capacité des voies et réseaux le permettent (sans engager de dépense pour la Commune ou le Syndicat), que le changement de destination respecte l'organisation vernaculaire et traditionnelle du bâtiment et que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site.

7. La reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations.

8. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole ou le long de l'A84 à ceux de la réalisation d'un merlon.

9. La densité des constructions, extensions et annexes est limitée au **maximum à 0,15** (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un **cumul global de 800 m² maximum** de surface de plancher sur le terrain.

I 59

De plus,

- **En secteur Ne**, les affouillements et exhaussements de sol, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière.
- **Uniquement en secteur Nes**, les affouillements et exhaussements de sol, les activités de dépôts et de stockage des produits liés ou nécessaires à l'activité de la carrière ainsi que les installations temporaires d'exploitation.
- **En zone de bruit**, les habitations nouvelles devront intégrer des dispositions spécifiques en matière de réduction des nuisances sonores.

De plus, dans tous les secteurs :

- Toute intervention sur des **éléments remarquables identifiés**, en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, **sur le règlement graphique** est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires.
- Les installations de production d'électricité utilisant **l'énergie mécanique du vent** si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) du code de l'urbanisme sont autorisées.
- Dans les secteurs de débordement de **nappe phréatique**, toute nouvelle construction et extension est interdite, et, lorsqu'en période de très hautes eaux la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 mètre de profondeur les sous-sols sont interdits ainsi que l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC ou cuvelage spécifique pour les sous-sol).

- Dans les différents secteurs où **la profondeur de la nappe phréatique, en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 m**, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est autorisée sous condition. La gestion du pluvial devra tenir compte de l'aléa remontée de nappes. Cette disposition devra figurer dans une notice hydraulique jointe au Permis de construire démontrant que la gestion du pluvial prend en compte l'aléa et évite toute interaction avec la nappe.
- Dans les secteurs de **débordement de cours d'eau et à ceux à moins de 10 mètres de berges d'un cours d'eau**, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits.
- **Dans les zones d'aléa de retrait et gonflement argileux moyen à fort**, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions.
- Dans les secteurs concernés par un risque de **chute de blocs rocheux**, toute nouvelle construction est interdite.
- Dans les secteurs identifiés comme **fortement prédisposés à la présence de zones humides**, et sauf étude pédologique jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme (à la charge du pétitionnaire) infirmant leur présence ou précisant leurs contours exacts et les situant en dehors du terrain d'assiette du projet, les constructions, ouvrages ou travaux, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, sont interdits à l'exception :
 - des travaux relatifs à la sécurité des personnes,
 - des actions d'entretien,
 - des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.
 - des travaux liés aux habitations existantes (extension, annexe) au moment de l'approbation du PLU à la condition que ces derniers s'attachent à réduire leur impact sur la zone humide concernée.

Les mesures de réduction de l'impact consisteront par exemple à :

- ✓ placer la construction à proximité de la route d'accès et non pas en fond de parcelle,
 - ✓ limiter l'emprise de la construction,
 - ✓ ne pas construire d'ouvrages en profondeur tels que cave, garage ou piscine,
 - ✓ respecter des exigences en termes de maintien de surfaces libres,
 - ✓ etc.
- Les installations de production d'électricité utilisant **l'énergie mécanique du vent**, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) sont autorisées. Aucune ombre portée ne pourra s'étendre sur une habitation voisine, les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme illustreront le respect de ces dispositions.

Gestion des déchets ménagers et assimilés :

- Tout projet se référera au « **Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés** » ainsi qu'au « **Cahier de recommandations techniques** ».

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les constructions, extensions et annexes, le recul minimum suivant est exigé par rapport à l'axe des voies :

- autoroutes A84 : 100 mètres
- routes Départementales : 25 mètres

- autres voies : 15 mètres
- berges des cours d'eau : 20 mètres

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension d'un bâtiment existant pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux.

De plus, les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des limites d'au moins 40 mètres.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni au changement de destination,
- ni à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- ni aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Article 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, extensions et annexes à usage d'habitation seront obligatoirement en retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. Ce retrait sera au moins égal à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les autres constructions, extensions et annexes autorisés sont implantés à une distance des limites au moins égale à 10 m.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des limites d'au moins 40 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont applicables :

- ni aux équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- ni à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,
- ni les parties enterrées des bâtiments,
- ni les constructions totalement enterrées.

I 61

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article 6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, extensions et annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

Article 7. Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 2 (R+C), y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols, avec une hauteur maximale au faîtage de 10 mètres,

La hauteur des annexes et extensions des constructions à usage d'habitation est soumise aux conditions fixées à l'article 2.

Pour les constructions, extensions et annexes à usage autres, la hauteur maximale est limitée à 15 mètres.

Pour toutes les constructions, extensions et annexes

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 mètre. Sur les voies et terrains en pente, cette hauteur pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser 2 mètres.

En présence de dénivelées artificielles, le niveau à prendre en compte sous l'emprise de la construction est celui du plan incliné théorique apprécié à partir des niveaux bord à bords des voies et du terrain en limites périphériques.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux constructions existantes et à leurs extensions dans leur volumétrie actuelle, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur maximale de la construction principale sur l'unité foncière. En l'absence de construction principale sur l'unité foncière, la hauteur de référence est celle de l'habitation la plus proche.

Article 8. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, ne doivent pas porter atteinte par leurs aspects extérieurs, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. **Cette disposition prévaut sur toutes les autres.** Les constructions bioclimatiques et les toits plats sont autorisés dès lors que leurs aspects et leurs teintes reprennent ou revisitent à leur compte les éléments bâtis environnants.

Le souhait est de permettre une expression architecturale variée intégrant une démarche environnementale forte qui devra être définie et justifiée dans chaque projet. A défaut, les projets traditionnels devront respecter les éléments suivants.

Les constructions à usage agricole seront revêtues de bardage de bois ou de tôles métalliques de type bac acier, non-brillantes de couleur sombre, elles pourront comprendre des soubassements en parpaings de béton. Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

Pour les constructions qui ne sont pas à usage agricole :**Formes et volumes**

- Pour les bâtiments d'habitation, les toitures à un seul versant sont interdites de même que les toitures à quatre pans de faible pente (inférieure à 40°). Les toitures à deux pans symétriques auront une pente comprise entre 40° et 60°. Ces dispositions ne concernent pas les vérandas.
- Lors du prolongement d'une toiture existante, il pourra être exigé que celle-ci soit de même nature et de même pente que celle du bâtiment à laquelle elle est attenante. Des dispositions particulières peuvent être adoptées, dans le cas d'une extension, pour le raccordement à la toiture existante.
- D'autres organisations de toitures (toiture-terrasse ou toiture-réservoir) sont admises dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine et/ou de démarche environnementale.

Matériaux

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

a) Façades :

Les teintes devront ton pierre, blanc cassé, gris clair, des ponctuations ou rythmes architecturaux de teinte pastelle sont également autorisées. Les teintes ne pourront correspondre à des couleurs vives.

Les murs de façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille naturelle ou reconstituée, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, de tuiles, de clins PVC ou bois, ou métal de teinte unie) devront recevoir un enduit teinté dans la masse.

Sont interdits l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués, en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses ...) ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ...

Les murs de soutènement en béton coulé et banché seront peints ou enduit dans une teinte ton pierre.

b) Couvertures :

Sauf cas d'expression architecturale et environnementale justifiée, les matériaux de couverture autorisés sont, selon l'environnement :

- la tuile plate naturelle ou vieillie,
- l'ardoise ou les matériaux d'aspect similaire.

Sont également admis :

- la tuile mécanique vieillie petit moule,
- les matériaux métalliques s'ils sont dissimulés par des éléments d'architecture,
- le cuivre, le zinc, le verre,
- Les bacs aciers à nervures rapprochées dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine,
- les couvertures en matériaux plastiques pour les piscines couvertes.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc....) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Les paraboles ne devront pas être visibles de l'espace public et être de préférence d'un ton gris soutenu.

I 63

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Clôture

Selon le caractère des lieux, elles seront constituées :

- soit de mur en pierre apparentes ou de parpaings enduits ton pierre de Caen,
- soit de grillage ou de tout dispositif à claire-voie doublée de haies vives d'essences locales variées. Les parties pleines sont autorisées si elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.

La hauteur des clôtures sur voie sera limitée à 1,50 m sauf continuité directe de mur en pierre existant d'une plus grande hauteur et sauf dérogation de la mairie relative aux caractères des lieux. En limite séparative, au delà de 5 mètres de profondeur compté depuis l'alignement ou au-delà de la façade du bâtiment principal, les clôtures pourront s'élever jusqu'à un maximum de 1,80 m.

Les haies seront plantées à un minimum de 75 cm de l'alignement ou des limites de propriété, sauf en cas de haie mitoyenne. Les grillages sont implantés en retrait de la haie, vers l'intérieur de la propriété.

Article 9. Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 10. Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale. Les plantations allergisantes sont déconseillées (cf. liste en annexe).

Les haies bocagères doivent être régulièrement entretenues. Les coupes en « têtards » correspondent à la pratique adéquate, ses modalités sont détaillées en annexes.
Les thuyas ne sont pas considérés comme une essence locale.

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les éléments remarquables sont repérés au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont concernés par des dispositions spécifiques détaillées au chapitre 6 des dispositions générales du présent règlement.

Rappel :

- les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50 m,
- les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2 m,
- la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 11. Desserte des terrains par les voies – Accès aux voies ouvertes au public

I. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ; en aucun cas, l'accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

II. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et les véhicules publics de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les plateformes de retournement en bout d'impasse auront une dimension minimale de 18 m x 22 m. Dans le cas de plateforme circulaire, le rayon intérieur sera au minimum de 5 m et le rayon extérieur au minimum de 13 m. La voirie concernée devra pouvoir résister au passage de véhicules de poids lourds (PTAC de 13 tonnes par essieu).

Les voies ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de chaussée de :

- Voie à sens unique : 3,70 m
- Voie à double sens : 3 m par voie

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- elles seront aménagées, en plus de la chaussée et de places de stationnement, de trottoirs ou de cheminements piétonniers contigus ou non à la chaussée.
- la réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

- leur prolongement en espace non privatif vers les opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.

Article 12. Desserte des terrains par les réseaux

Les dispositions des zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable et cahiers de prescriptions techniques de Caen la Mer et Eau du Bassin Caennais s'appliquent et peuvent être consultés sur <https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement>

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

Le projet doit respecter le règlement d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais et son cahier de prescriptions techniques associé.

https://www.eau-bassin-caennais.fr/wp-content/uploads/2019/10/Règlement-du-service-public-deau-potable_Définitif.pdf

Les modalités de raccordement au réseau d'eau potable et du réseau créé destiné à être classé dans le domaine public sera réalisé conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.

Pour les projets d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC...), il sera nécessaire de justifier le dimensionnement du réseau à créer afin d'appréhender la desserte en eau potable depuis le réseau existant.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées. Pour les eaux usées, le propriétaire de l'unité foncière du projet prendra les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la gestion des eaux usées conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

Dans le cas d'une construction nouvelle ne disposant pas d'un raccordement au réseau public d'assainissement, l'installation réalisée doit respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement non collectif de la communauté urbaine de Caen La Mer.

Les conditions nécessaires à la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif doivent faire l'objet d'une étude permettant de définir le dispositif à installer, son dimensionnement et les contraintes de réalisation.

Le système d'assainissement mis en place nécessite une autorisation du **Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)** de Caen La Mer.

Le raccordement des établissements produisant des eaux usées non domestiques au réseau public d'eaux usées, est soumis à autorisation de Caen La Mer, par l'établissement d'une convention de déversement, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer.

Eaux pluviales

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 de Caen la Mer.

Pour tout projet, il faut envisager une infiltration à la parcelle des eaux pluviales. La recherche de cette solution doit être privilégiée pour permettre l'absence de rejet au réseau public.

En cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée par les études inhérentes, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement eaux pluviales de Caen la Mer, sur l'assiette de l'opération d'aménagement, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux en fonction de la capacité suffisante du réseau public de collecte.

Électricité, gaz, télécommunication

Les bâtiments et installations doivent être raccordés par des réseaux souterrains aux réseaux de distribution électricité, télécoms et gaz.

Les postes de transformation E.D.F. ou éventuellement les postes de détente de gaz nécessaires à la desserte des opérations pourront être intégrés au bâtiment en application de l'article R 332-16 du Code de l'Urbanisme.

3.1 – LEXIQUE

Abri de jardin : construction de moins de 12 m² d'emprise au sol et de moins de 2,50 m de hauteur, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

A claire voie : qui présente des vides, laisse passer la lumière, ajouré.

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Adossement : l'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est imposé, pour l'implantation en limite séparative, cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux constructions soient entièrement adossées. Une construction implantée à 50 cm de la construction voisine ne peut être réputée adossée.

Alignement : limite du domaine privé au droit de l'emprise publique. Les voies privées en partie commune et carrossables seront considérées comme des emprises publiques.

Annexe : bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément. Il est destiné à compléter le bâtiment principal et est dépendant de ce dernier. Il peut s'agir, par exemple, d'un garage, abri de jardin, abri à vélo, bâtiment de rangement de matériel, local, atelier, kiosque, cellier, abri pour animal/ux, d'une gloriette, remise, piscine couverte ou non, cave, pergola... Une annexe ne peut comprendre tout ou partie des éléments constitutifs d'un logement (cuisine, salle de bain, chambre...).

Artisanat : la destination « artisanat » doit s'entendre au sens de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Commerce : la destination « commerce » vise les constructions destinées à la présentation et à la vente directe de biens à une clientèle.

Extension : agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.

Façade : élévations avant et arrière du bâtiment par rapport à la voie carrossable.

Faîtage : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture

La marge de recul : espace dans lequel les constructions nouvelles ne peuvent être implantées pour des raisons de nuisances ou de visibilité.

Ligne de fuite : la ligne de fuite d'un plan est la figure formée par l'ensemble des points de fuite de ce plan ; les points de la ligne de fuite d'un plan représentent les directions de ce plan

Limite séparative : les limites séparatives d'un terrain, au sens des articles 7, sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou emprise publique.

Modénature : éléments d'ornement que constituent les moulures, profils des moulures ou corniches.

Prospect : Distance entre une construction et son volume et la limite de propriété qui doit être respectée en vertu des documents d'urbanisme.

Unité foncière : bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

Voie : indépendamment de son statut public ou privé, une voie dessert plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules automobile (voie carrossable).

Voie douce : indépendamment de son statut public ou privé, une voie douce dessert plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation non-automobile.

3.2 – DISPOSITIONS LIÉES AUX ÉLÉMENTS REMARQUABLES

Tous travaux ayant pour effet de porter atteinte un élément remarquable identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les haies repérées au plan sont protégées. Elles seront conservées ou reconstituées en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité de la circulation justifiera leur arasement. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité et quantité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Sur ces éléments seuls sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

3.3 – ESSENCES LOCALES

Le tableau ci-dessous récapitule la liste des arbres et arbustes considérés comme indigènes dans le Calvados (source : <http://www.cbnbrest.fr/observatoire-plantes/dossiers-thematiques/plantes> calvados).

Nom	Nom scientifique	Potentiel allergisant (source RNSA, http://www.pollens.fr)	Hauteur (m)	Persistance des feuilles	Essence pouvant être conduite en haie
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> <i>L. subsp.</i> <i>campestre</i>	Faible	12-15	caduc	Oui
Aulne glutineux	<i>Alnus</i> <i>glutinosa (L.)</i> <i>Gaertn.</i>	Moyen	20-25	caduc	Non
Bouleau blanc	<i>Betula pendula</i> <i>Roth</i>	Fort	20-25	caduc	Non
Bouleau pubescent	<i>Betula</i> <i>pubescens Ehrh.</i> <i>subsp.</i> <i>pubescens</i>	Fort	15-20	caduc	Non
Charme	<i>Carpinus betulus</i> <i>L.</i>	Moyen	10-25	caduc	Oui
Chataignier	<i>Castanea</i> <i>sativa Mill.</i>	Faible	25-35	caduc	Non
Cornouiller sanguin	<i>Cornus</i> <i>sanguinea L.</i> <i>subsp.</i> <i>sanguinea</i>		2-5	caduc	Oui
Noisetier	<i>Corylus</i> <i>avellana L.</i>	Fort	2-4	caduc	Oui

3. Annexes

Toutes les zones

Aubépine lisse	<i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC. subsp. <i>laevigata</i>		2-3	caduc	Oui
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq. subsp.		4-10	caduc	Oui
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link		1-3	caduc	Oui
Daphnée lauréolée	<i>Daphne laureola</i> L. subsp. <i>laureola</i>		0,5-1	sempervirente	Oui
Bois joli	<i>Daphne mezereum</i> L.		0,5-1	caduc	Oui
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i> L.		2-6	caduc	Oui
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i> L. subsp. <i>sylvatica</i>	Faible	30-40	caduc	Oui
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i> Mill.		1-5	caduc	Oui
Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i> L. subsp. <i>excelsior</i>	Moyen	20-30	caduc	Non
Genêt d'Angleterre	<i>Genista anglica</i> L.		0,3 à 0,6	caduc	Oui
Genêt des teinturiers	<i>Genista tinctoria</i> L.		0,3 à 0,7	caduc	Oui
Argousier	<i>Hippophae rhamnoides</i> L.		1-5	caduc	Oui
Houx	<i>Ilex aquifolium</i> L.		2-10	sempervirente	Oui
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i> L. subsp. <i>communis</i>	Faible	4-10	sempervirente	Non
Lavatera arbustive	<i>Lavatera arborea</i> L.		0,5-2,5	sempervirente	Oui
Troëne commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L.	Moyen	2-3	caduc à marcescente	Oui
Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i> L.		2-4	caduc	oui
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i> L.	Faible	15-20	caduc	Non
Merisier	<i>Prunus avium</i> (L.) L.		15-25	caduc	Non

70

3. Annexes

Toutes les zones

Prunellier	<i>Prunus spinosa</i> L.		1-4	caduc	Oui
Poirier commun	<i>Pyrus communis</i> L.		3-8	caduc	Oui
Poirasse	<i>Pyrus cordata</i> Desv.		3-8	caduc	Oui
Poirier sauvage	<i>Pyrus pyrauster</i> (L.) Du Roi		8-20	caduc	Oui
Chêne rouvre	<i>Quercus petraea</i> Liebl.	Fort	20-40	caduc	Non
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L. subsp. <i>robur</i>	Fort	25-35	caduc	Non
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i> L.		2-5	caduc	Oui
Groseiller	<i>Ribes rubrum</i> L.		1,5-2	caduc	Oui
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i> Huds.		1-2	caduc	Oui
Eglantier en corymbe	<i>Rosa corymbifera</i> Borkh.		1-5	caduc	Oui
Eglantier petites fleurs	<i>Rosa micrantha</i> Borrer ex Sm.		1-3	caduc	Oui
Rosier pimprenelle	<i>Rosa pimpinellifolia</i> L.		0,1-1	caduc	Oui
Rosier à couleur de rouille	<i>Rosa rubiginosa</i> L.		0,5-3	caduc	Oui
Rosier tomenteux	<i>Rosa tomentosa</i> Sm.		1-2,5	caduc	Oui
Saule à feuilles d'Olivier	<i>Salix atrocinerea</i> Brot.	Faible	3-6	caduc	Oui
Saule à oreillettes	<i>Salix aurita</i> L.	Faible	1-3	caduc	Non
Saule des chèvres	<i>Salix caprea</i> L.	Faible	3-18	caduc	Oui
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i> L.	Faible	3-6	caduc	Non
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L.		2-10	caduc	Non
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i> L. subsp. <i>aucuparia</i>		10-20	caduc	Non

71

Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz		10-20	caduc	Oui
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i> Mill.	Faible	20-30	caduc	Non
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i> L.		1-4	sempervirente	Oui
Ajonc de Le Gall	<i>Ulex gallii</i> Planch.		0,5-1,5	sempervirente	Oui
Ajonc nain	<i>Ulex minor</i> Roth		0,5-0,7	sempervirente	Oui
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i> Mill.	Faible	30-35	caduc	Oui
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i> L.		1-3	caduc	Oui
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i> L.		2-4	caduc	Oui
If	<i>Taxus baccata</i> L.		15-25	sempervirente	Oui

A cette liste, peuvent être ajoutée les variétés fruitières locales, à savoir :

- Pour les pommiers : Bénédicte, Belle fille de la Manche ou Normande, Calville, Curé du Pays de Bray, Reinette de Bayeux, de Caen, de Caux, du Neubourg ou de Rouen, Rever
- Pour les Poiriers : Bézi de Caen, Corneille, Doyenné d'Alençon, Jeanne d'Arc, Passe crassane
- Pour les Cerisiers : Guigne de Honfleur

Afin de vous aider au mieux dans votre projet de plantation, il est important de veiller à respecter les affinités des essences retenues par rapport à la nature du sol et l'ensoleillement disponible ainsi que les règles de l'art de la plantation. Il est également important de prendre en considération le développement futur de la plante. Les pépiniéristes peuvent vous conseiller dans cette démarche. Enfin, il est recommandé de ne pas planter de plantes allergisantes (voir ci-dessous) pour le bien-être de tous (pour plus d'information : <http://www.pollens.fr/accueil.php>).

3.4 – PLANTATIONS ALLERGISANTES

Le Réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) a classé 25 végétaux produisant des pollens à l'origine de symptômes d'allergie. Ils sont notés de 0 (nul) à 5 (très fort) sur une échelle de «potentiel allergisant».

Parmi les arbres figurent par ordre décroissant : (5): le cyprès et le bouleau, (4): l'aulne, le frêne et le chêne, (3): le noisetier, le saule, le charme, le platane, le tilleul et l'olivier, (2): le peuplier, le châtaignier le hêtre et le murier, (1): l'orme, (0): Le pin (produit des pollens mais non allergisants).

Parmi les herbacées : (5): L'ambroisie et les graminées, (4): l'armoise, (3): le plantain, le chenopode, (2): l'oseille, (1): l'ortie.