Département du Calvados

Commune de Saint-Contest

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° **4**

RÉGLEMENT ÉCRIT

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint- Contest

Prescrite le 24/11/2016 Arrêtée le 23/05/2019 Approuvée le 12/12/2019

Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint- Contest

Arrêtée le 19/10/2021 Approuvée le 27/01/2022

Modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint- Contest

Approuvée le 14 novembre 2024

SOMMAIRE

LES ZONES URBAINES 3

ZONE U 4

ZONE UE 29

LES ZONES A URBANISER 44

ZONE AU 45

ZONE AUe 64

LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES 80

ZONE A 81

ZONE N 102

ANNEXES 120

ANNEXE 1 : LEXIQUE 121

ANNEXE 2 : CAHIER GRAPHIQUE 132

ANNEXE 3 : LISTE DES PLANTES INVASIVES 138

LES ZONES URBAINES

ZONE U

PREAMBULE DU REGLEMENT DE ZONE

« Caractère de la zone

La zone U regroupe les hameaux de MALON, BURON, LA FOLIE et le bourg de SAINT–CONTEST. C'est une zone moyennement dense correspondant à la majeure partie du tissu composant Saint-Contest.

Elle est composée de 5 sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Uabourg,** qui a pour vocation d'affirmer la centralité urbaine du centre bourg, une zone qui se caractérise par le tissu historique de Saint- Contest. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat. Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- **Le sous-secteur Ubourg**, correspond au bourg central. Elle est d'une densité moyenne et a une vocation principale d'habitat. Elle accueille également des équipements collectifs, et constructions à usages de commerces, bureaux ou services qui sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat. Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- **Le sous-secteur Uburon,** a pour caractère principal de confirmer et préserver l'identité de « jardin habité » du hameau le Buron. Cette zone de faible densité fait l'objet de protections paysagères. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat. Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- **Le sous-secteur Umalon1**, a pour caractère principal de confirmer et préserver l'identité de « poumon vert » du hameau. Elle correspond à la partie la plus ancienne du Malon et se caractérise par une vocation principale d'habitat. Outre les occupations d'habitat, seules les constructions à usages de commerces et de services de proximité sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat. Le sous-secteur fait l'objet de protections paysagères.
- **Le sous-secteur Umalon2,** est une zone mixte à vocation principale d'habitat. Elle permet l'implantation de constructions à usages d'habitat, de bureaux, artisanat, commerces et services de proximité sous réserve qu'elles soient compatibles avec sa vocation résidentielle. » Extrait du rapport de présentation.

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dans l'ensemble de la zone U

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U :

- Les **constructions à destinations d'hébergements hôteliers**, à destination de bureaux, de services, de commerces et d'artisanat, sauf celles mentionnées à l'article U2 ;
- Les constructions à usage **d'industrie et d'entrepôt** ;
- Les dépôts de véhicules, de matériaux, de ferrailles, de combustibles solides, de déchets et les entreprises de casse de voiture ;
- Les **nouvelles exploitations agricoles** et les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière;
- Les entrepôts commerciaux non-liés à un commerce de vente ou de détail ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), exceptées celles mentionnées à l'article U2 ;
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers de camping, caravanes d'habitation, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement, de plus de trois mois, sur le domaine privé de caravanes, camping-cars, mobil-homes ou autres véhicules assimilés.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article U2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.

1.2 Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation par remontées de nappes :

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre *(cf. plan des risques),* sont interdits :

- les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres *(cf. plan des risques),* sont interdits :

- les sous-sols non adaptés à l'aléa;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

1.3 Concernant le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Les démolitions d'éléments bâtis repérés dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sauf celles mentionnées à l'article U2.

1.4 Dans les espaces verts et jardins remarquables identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Sont interdites toutes constructions, à l'exception des occupations autorisées à l'articule U 2.

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

2.1 Dans la zone U

En zone U, sont autorisés :

- Les constructions à destination **d'habitation**,
- Les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif** ;
- Les constructions et installations, de tous types, nécessaires à l'exploitation des **réseaux d'intérêt public**. Pour celles qui impliquent des règles de constructions particulières, les dispositions des articles U3 à U13 du présent règlement ne s'appliquent pas à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article U11.1;
- Les **affouillements et exhaussements du sol**, sous réserve d'être compatibles avec la destination de la zone, à condition :

- d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés dans le secteur,
- ou qu'ils soient nécessaires à la gestion des eaux pluviales,
- ou qu'ils soient destinés à l'aménagement de voies, de réseaux divers ou d'ouvrages hydrauliques

- Les **extensions des constructions et installations existantes,** dès lors qu'elles ne sont pas de nature à accroître les nuisances existantes de telle façon qu'elles deviendraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (**ICPE**) compatibles avec l'habitat ;
- Les **reconstructions à l'identique en cas de sinistre** uniquement à condition que ce sinistre n'ait pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.
- Les constructions sur sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltration d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

Pour les constructions et installations recevant du public, autorisées dans la zone et qui impliquent des règles de constructions particulières, les dispositions des articles U3 à U13 du présent règlement ne s'appliquent pas à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article U 11.1.

2.2 Dans les sous-secteurs Uabourg, Ubourg, Uburon et Umalon2

Les constructions à destination **d'hébergements hôteliers, bureaux, de services, de commerces et d'artisanat,** sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'habitat et les prescriptions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial de Caen Métropole.

2.3 Dans le sous-secteur Umalon1

Les constructions à destination **de commerces et services de proximité** sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'habitat et les prescriptions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial de Caen Métropole.

2.4 Dans les secteurs affectés par un axe de ruissellement

Dans les secteurs affectés par un axe de ruissellement (cf étude hydraulique de zonage et de gestion des eaux pluviales disponible en annexe du PLU), les installations, aménagements et constructions (à l'exception des aménagements et ouvrages dédiés à la prévention du risque d'inondation) ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

2.5 Dans les espaces verts et jardins remarquables identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Sur les parcelles identifiées au règlement graphique, seuls les changements de destination, les reconstructions des constructions existantes, les extensions et constructions d'annexes des constructions existantes sont autorisées.

2.6 Concernant le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Déclaration préalable

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, les travaux exécutés sur des constructions existantes, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Ne sont pas soumis à une déclaration préalable :

- les travaux mentionnés ci-dessus lorsqu'ils sont soumis à permis de construire en application des articles R421-14 à R421-16 du code de l'urbanisme ;
- les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.

Permis de démolir

Au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux, ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à un permis de démolir.

Ces travaux sont autorisés à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de la construction ;
- ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre);
- ou que l'état de la construction soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Pour les murs de clôture, ces travaux sont autorisés :

- en cas de reconstruction à l'identique*,
- en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 5 mètres de largeur.

**Dans le cas d'une reconstruction à l'identique, un déplacement du mur (sans réduction de sa longueur) en limite d'emprise publique ou de voie publique ou privée peut être autorisé.*

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout projet d'aménagement de voirie nouvelle doit tenir compte du « *cahier de recommandations techniques, pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme* », disponible auprès de Caen la mer et du règlement de collecte de Caen la mer. https://www.caenlamer.fr/content/cahier-de-recommandations-techniques-pour-une-meilleurs-prise-en-compte-des-dechets-menagers

3.1 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 fonds voisins.

Les accès doivent avoir une **largeur minimale de 4 mètres** et être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

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

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile.

3.2 Voirie

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

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

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément au règlement de distribution d'eau potable en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.a. Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer.

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

4.2.b. Eaux pluviales

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer.

En l'absence de réseaux, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété objet de la demande.

Sauf impossibilité technique, l'infiltration à la parcelle est obligatoire. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.

Tout ou partie des eaux pluviales pourra être accepté dans le réseau public à condition que l'infiltration, le rejet en milieu naturel ou la rétention, sur l'unité foncière, ne soit pas possibles ou soit insuffisant. Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses, …)

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

Pour les opérations d'ensemble (lotissements, logements collectifs, permis groupés, etc.) les aménagements (fossés drainants, noues, bassins, exutoires, seront conçus à l'échelle de l'opération en tenant compte des spécificités (hydrogéologiques, géologiques, …) des terrains d'assiette de ces opérations.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer.

4.3 Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

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

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

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

4.4 Déchets ménagers

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements, doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné et répondant aux règlements en vigueur (cf. le règlement de collecte et règlement sanitaire départemental, sur l'assiette foncière de l'opération).

Tout projet de 20 logements collectifs et plus doit prévoir une zone de compostage collectif sur l'assiette foncière de l'opération.

Tout projet d'opération nouvelle de constructions nouvelles à usage d'habitation, avec création de voirie, devra prévoir l'emplacement d'une colonne d'apport volontaire des emballages en verre à hauteur d'une colonne pour 400 habitants, avec un minimum d'une colonne pour tout projet compris entre 150 et 400 habitants.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

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

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

6.1 Sous-secteur Uabourg

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement (cf.OAP), soit en retrait de 3 m maximum des emprises publiques.

En cas de retrait, pour les constructions à usages d'habitation, l'alignement sera assuré par un mur ou muret d'enceinte (Voir article U13).

6.2 Sous-secteur Ubourg

Les constructions respectent les marges de recul portées sur les documents graphiques. En l'absence d'indication, les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 5m.

Pour les constructions implantées sur une parcelle bordée de plusieurs voies, cette disposition s'applique le long de la voie d'accès à la parcelle. Les limites sur les autres voies seront considérées comme des limites séparatives. (Proposition : obligation de réglementer, ne peut pas être laissé libre)

6.3 Sous-secteurs Uburon, Umalon 1 et Umalon 2

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 6 m.

Pour les constructions implantées sur une parcelle bordée de plusieurs voies, cette disposition s'applique le long de la voie d'accès à la parcelle. Les limites sur les autres voies seront considérées comme des limites séparatives.

6.4 Champs d'application

Les dispositions de l'article U6 s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place, …).

Les dispositions de l'article U6 ne s'appliquent pas :

- aux liaisons douces (piétonnes et/ou cyclables) ; leurs limites sont assimilées à des limites séparatives et relèvent des règles fixées à l'article U7 ;
- aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ; ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- dans le cadre des reconstructions à l'identique de bâtiments existants si les dispositions de l'article U6 rendent la reconstruction impossible ;
- dans le cas de parcelles dites « en drapeau »*. (*La notion de parcelle dite « en drapeau » est explicitée et encadrée au sein du lexique annexé au présent règlement.)

ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Sur l'ensemble des zones U

Les constructions nouvelles pourront être édifiées **soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives**.

Dans le cas d'un retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de propriété sera au moins égale à 3.50 m.

7.2 Dispositions particulières

Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle sauf lorsqu'il n'existe aucun vis-à-vis avec une construction voisine.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Un écart par rapport aux implantations définies dans les dispositions générales est toléré pour l'isolation thermique ou phonique :

- des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU,
- des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

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

Les annexes pourront être implantés en limite séparative sous conditions :

- emprise au sol de moins de 20 m²,
- d'une hauteur de 3,00 mètres au faitage ou de 2,40 mètres à l'égout

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

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL ET COEFFICIENT DE PERMEABILITES

Sur les terrains constructibles, il est prescrit un **coefficient de perméabilité** applicable sur la superficie totale de l'unité foncière, cette surface devra rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. (Cf ; Annexe graphique)

9.1 Sous-secteur Uabourg

En sous-secteur Uabourg, il n'est pas prescrit de **coefficient de perméabilité.**

9.2 Sous-secteur Ubourg

En sous-secteur Ubourg, il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 40% minimum** de l'unité foncière.

9.3 Sous-secteurs Uburon, Umalon1 et Umalon2

Au sein des sous-secteurs Uburon, Umalon1 et Umalon2, il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 60% minimum** de l'unité foncière.

Pour **les unités foncières dont la superficie totale est inférieure ou égale à 550 m²**, le taux est diminué à 40% minimum.

9.4 Champ d'application

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cadre des reconstructions à l'identique de bâtiments existants si ces règles rendent la reconstruction impossible.

Dans le cadre de l'extension de constructions implantées sur une unité foncière dont le coefficient de perméabilité est inférieur et non nul à la date d'approbation du PLU, il est autorisé un coefficient de **10% minimum** de la superficie totale de l'unité foncière sous réserve que l'espace perméable soit suffisamment accessible pour être entretenu.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

10.1.a. Sur l'ensemble de la zone (sous-secteurs inclus)

Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder :

- **3 niveaux superposés équivalent à un R+1+ combles aménageables ou non** (dont toiture à la Mansart)
- **Ou R+1+attique*** /
- **ou R+2**

*(*La notion d'attique est explicitée et encadrée au sein du lexique du présent règlement.)*

La hauteur maximale en tout point des constructions sera de **10 m au faîtage** par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

10.1.b. Sur le sous-secteur Uabourg (cf . OAP)

Concernant les nouvelles constructions intégrées à l'OAP centre-bourg situées en Ua Bourg, celles-ci pourront bénéficier d'une tolérance de 1 mètre maximum sur la hauteur totale de la construction sous réserve des conditions suivantes :

- qu'elles présentent un rez-de-chaussée actif* ,
- qu'elles présentent une hauteur de rez-de-chaussée supérieure à un niveau de logements, et que celle-ci soit justifiée par des contraintes techniques liées aux usages.
- Qu'elles proposent un traitement spécifique du dernier étage minimisant l'impact visuel du volume depuis l'espace public.

10.2 Dispositions particulières

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

Un écart par rapport aux hauteurs maximales définies dans les dispositions générales est toléré pour l'isolation thermique ou phonique :

- des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU,
- des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol n'excèdera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

Les dispositions de cet article U10 ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages liés aux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général. Leur hauteur :

- ne doit pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- et devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

10.3 Champ d'application

Les dispositions générales de l'article U10 ne s'appliquent pas dans le cadre des reconstructions à l'identique de bâtiments existants si les dispositions de l'article U10 rendent la reconstruction impossible.

La hauteur autorisée est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Principes généraux

11.1.a. Règles générales

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

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

La conception des constructions devra tenir compte du bâti existant, des sites et paysages dans lesquels elles s'implantent. Une harmonie sera respectée avec les constructions existantes notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions,

- la forme, le type et la pente des toitures,
- le traitement des clôtures,
- le traitement des façades,
- la forme et la proportion des percements,
- la nature et la coloration des matériaux utilisés,
- l'insertion du bâti dans son environnement, son adaptation au terrain naturel.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Toute construction, dont l'aspect général ou dont les détails s'inspirent d'un style architectural traditionnel étranger à la région, est interdite (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, etc.). Les fausses corniches, moulures et bandeaux empruntés à l'architecture classique sont interdits.

Les constructions d'architecture contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. En cas de topographie prononcée, le déblai doit être préféré au remblai.

Ces règles sont applicables aux constructions annexes. La construction des annexes devra présenter la même qualité que la construction principale (matériaux de qualité)

Les antennes et paraboles de réception numérique ou satellite ne sont pas autorisées en façade visible depuis la voie publique. Elles seront implantées sur la toiture ou au sol. Les secondes seront peintes de façon à ne pas se détacher visuellement de leur support.

11.1.b. En sous-secteur Uabourg

Cas des murs en pierre

Les travaux autorisés devront être réalisés selon des techniques traditionnelles en pierres maçonnées au mortier.

Dans le cas de travaux sur les portes piétonnes ou charretières, celles-ci devront être de même hauteur que les piliers et être traitées avec simplicité.

Dans le cas de travaux de restauration, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties de murs altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.

11.2 Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant l'intérêt de l'élément remarquable identifié.

Cette protection n'interdit pas l'évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées.

En cas de travaux sur les constructions existantes, doivent être conservés les éléments d'ornementation des murs et des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

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

11.3 Prescriptions architecturales

11.3.a. Façades

Matériaux et teintes

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc...) présenteront des teintes blanc / gris, pierre de Caen(beige clair ou beige ocré) en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou qui ne seraient pas destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse. Il pourra être de teintes différentes dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti / paysage.

Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments defaçades (tel que souvent appliqué sur le patrimoine de la reconstruction que l'on retrouve sur le bourg et les hameaux)

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que les briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment,

- les imitations de matériaux (faux bois, les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage, etc.),
- les incrustations ponctuelles de pierres apparentes.

Ouvertures

Les façades principales aveugles sur rue sont interdites.

11.3.b. Toitures

Forme et pentes

Les volumes des toitures doivent rester simples. Les constructions avec « faux pigeonnier » ou « fausse tour » sont interdites.

Seules sont acceptées **pour les constructions principales** :

- Les toitures à deux pans symétriques ou à quatre pans. La pente doit être comprise **entre 35° et 55° ,**
- Les **toitures terrasses** et / ou végétalisées.

Sont acceptées pour les annexes et vérandas :

- Les toitures à deux pans symétriques. La pente doit être comprise **entre 35° et 55° ,**
- Les **toitures terrasses** et / ou végétalisées,
- Les toitures à faible pente et /ou à un seul pan.

Matériaux de couvertures des toitures en pente

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates brun-orangé, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc, les bacs-aciers,
- Les panneaux solaires, les panneaux photovoltaïques et vitrages,
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris-foncé pour les équipements collectifs,

Lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

11.3.c. Clôtures, murs, portails

Dispositions générales

La hauteur des clôtures et des haies est limitée à 1.80 m. Une tolérance de 0,20m est accordée pour faciliter la réalisation sur un terrain en pente.

Les murs existants en pierres apparentes des éléments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage, devront être conservés et restaurés. Ils pourront ponctuellement être percés d'ouvertures. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

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

- Les murets dont la hauteur n'excèdera pas 1,2m ; ils pourront être surmontés de lisses en PVC ou composites, de grilles en fer forgé ou en alu, et /ou doublés de haies composées d'essences locales,
- Les haies basses taillées, doublées ou non d'un grillage rigide sur potelets, majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale,
- Les clôtures de bois,
- Les murs soit en pierres apparentes soit recouverts d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes.

En limite séparative, sont autorisées les mêmes formes de clôtures qu'en limite d'emprise publique, ainsi que les claustras de bois, les brises vues sur grillage.

En limite de zone naturelle ou agricole, chemin, les clôtures seront composées d'un grillage ou lisses normandes dont la hauteur n'excédera pas 1m, qu'une haie bocagère pourra doubler. Cette dernière sera constituée d'un rideau d'arbres hautes tiges et /ou d'arbustes d'essences locales et variées.

Sont interdits :

- les haies monospécifiques (thuyas, cyprès, laurier, conifères, etc.),
- Les panneaux de béton pleins ou évidés,
- les matériaux de fortune, bois de coffrage, canisses bambous et plastiques,
- les assemblages de matériaux différents pour les soubassements,
- les imitations de matériaux (fausse pierre peints, dessinés ou en placage, faux bois, fausse brique…),
- les incrustations ponctuelles de pierres apparentes,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que les briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment,

- les haies artificielles.

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

Dispositions spécifiques dans le cas de plantations de haies

Les haies devront être libres, c'est-à-dire que les arbustes devront être distancés, entre eux et par rapport à la limite parcellaire, de manière qu'ils puissent, exprimer, à la taille adulte attendue, leur port naturel sans empiéter sur l'espace public ou les parcelles voisines. Elles devront être composées d'une alternance d'essences variées et locales.

Dispositions relatives aux portails

Clôtures et portails doivent être de même nature pour conserver l'harmonie. Le choix des matériaux et des couleurs des portails doit respecter l'harmonie des portails existants dans l'environnement.

Dispositions particulières

Dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappes, les clôtures et portails ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

11.3.d. Systèmes d'énergie renouvelable

Les systèmes d'énergie renouvelable :

- doivent être intégrés au bâti ou à son environnement,
- ne doivent pas créer de nuisances notamment :
    - des nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré,
    - des vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

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

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

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

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

L'espace destiné aux vélos :

- devra être couvert, sécurisé, éclairé, situé en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment ;
- devra être équipé de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivols individuels.
- devra être aménagé avec une surface minimum de 3m² sauf pour les constructions existantes ;

Tout parking extérieur de plus de 6 véhicules doit être paysagé de façon à masquer au mieux les véhicules.

Les aires de parking extérieur de plus de 40 places devront être découpées en plusieurs unités et séparées par des espaces verts et plantations.

12.1 Normes de stationnement

L'offre de stationnement devra être en cohérence avec le Plan de Déplacement urbain en vigueur de Caen La Mer.

Constructions à vocation de :	**Stationnement automobile**	**Stationnement vélos**
Habitat : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, hébergement pour personnes âgées ou résidences universitaires	Minimum 1 place/40 m² de surface de plancher	Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute - 1.5m² par logement de type chambre, studio, F1 ou F2 - 3m² par logement de type F3 ou F4 - 4,5m² par logement de type F5 ou plus.
Habitat hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, hébergement pour personnes âgées ou résidences universitaires	Minimum 2 places par logement	
Activités, commerces, bureaux, hébergement hôtelier	Minimum d'une place pour 60m² de surface de plancher	Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher
Equipements collectifs	Minimum d'une place pour 50m² de surface de plancher	Une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au

		type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

Modalités d'application

- Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-dessus portent sur les **constructions neuves et les transformations** des constructions existantes, sauf pour les extensions ;
- Dans le tableau ci-dessus, lorsqu'un **minimum de places** pour le stationnement automobile est imposé, les normes de stationnement indiquées portent sur des tranches complètes de surface de plancher.
- Dans le cas d'une **extension**, la surface de plancher à prendre en compte est la somme de celle de l'extension et de celle déjà existante pour les voitures. Pour le stationnement des vélos, il pourra être justifié qu'un stationnement vélo est existant ou sera réalisé.
- Pour une **unité foncière à cheval sur plusieurs zones**, on appliquera la limitation correspondant à la zone sur laquelle se situe la plus grande partie de l'unité.
- Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre supérieur.
- 3 places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Dans ce cas, lorsque le décompte du nombre de logements équivalents aboutit à un nombre décimal, le nombre de logements équivalents est arrondi au nombre inférieur.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

12.2 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé à ce que les places manquantes soient réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.

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

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

13.1 Obligation de planter :

Seules les plantations de végétaux d'essences locales sont autorisées.

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ; Les arbres le sont à une distance minimale de 2m.

La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

Espaces communs, verts :

Les lotissements ou groupe d'habitations d'une superficie supérieure à 5000m2 (Lors de la réalisation d'opérations d'aménagement en plusieurs tranches, c'est la superficie totale de l'opération qui sera prise en compte) comprendront une surface plantée au moins égale à 15 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges, aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité et équipés de mobiliers urbains (dans le respect des types retenus sur la commune).

Ne sont pas comptés dans ce minima obligatoire :

- Les espaces verts d'une superficie inférieure à 50m2,
- Les aires de stationnement,
- Les bassins de rétention des eaux pluviales ; à l'exception des ouvrages qui par leur paysagement (noues plantées, etc …) font partie intégrante des espaces verts.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté* au moins égal à 30 % de leur superficie totale. Ces espaces verts plantés sont végétalisés et / ou arborés. Les toitures végétalisées peuvent être intégrées dans le calcul.

Cet espace vert planté sera de 20% minimum :

- En sous-secteur Uabourg,
- Dans les autres sous-secteurs : pour les unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 550 m².

Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à 20 %. Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 200 m2 de parcelle.

13.2 Chemins à conserver identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme

Les chemins existants repérés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

13.3 Préservation du patrimoine paysager identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

A ce titre sont identifiées :

- les identités paysagères des hameaux correspondant aux sous-secteurs UBuron et UMalon1,
- des jardins et espaces verts remarquables,
- des haies et arbres remarquables,
- des mares

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine naturel, identifié au règlement écrit, en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sont autorisés les travaux de gestion courantes (tailles de formation, tailles douces, élagage des branches basses…) ou des travaux de remise en état dans la mesure où ils n'altèrent pas la qualité sanitaire et ne nuisent pas à la survie de cet élément végétal.

Les élagages d'un élément de patrimoine végétal protégé sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation de ses qualités paysagères, ni de perspectives visuelles et qu'ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et la survie de cet élément.

Les coupes, dessouchages ou abattages des arbres existants isolés ou constituant d'un alignement d'arbres ou d'une haie protégée sont proscrites sauf :

- Les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations,
- Les abattages et coupes sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques pour la sécurité publique (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.)
- Les coupes et abattages nécessaires à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

Les plantations pourront être supprimées à condition d'être remplacées :

- sur place ou à proximité,
- par des plantations, qui à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations supprimées. Les nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales, et si possible de même développement

Le comblement des mares repérées au règlement graphique est interdit.

13.3.a. Les identités paysagères

Les identités paysagères des sous-secteurs UBuron (le jardin habité) et Umalon1 (le poumon vert) sont à préserver.

Les parcelles supérieures à 500 m² devront être plantées à raison d'un arbre minimum pour 200 m² sauf si la proximité de construction empêche la plantation (voir plus haut la distance minimale entre un arbre et une construction). Dans ce cas des arbustes d'essences locales seront plantés.

13.3.b. Jardins et espaces verts remarquables

Sur les jardins et espaces verts remarquables identifiés précisément au règlement graphique, toute occupation ou intervention qui dénaturerait le site est interdite.

ZONE UE

PREAMBULE DU REGLEMENT DE ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UE est une zone d'activités tertiaires. »

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dans l'ensemble de la zone UE

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- **Toutes les occupations et utilisations du sol** non mentionnées à l'article UE2 suivant ;
- Les constructions destinées à des entreprises dont l'activité, du fait de l'importance des pollutions qu'elle génère, des nuisances pour le voisinage (trafic de poids-lourds, bruits, odeurs,…) ou des risques qui lui sont associés, est incompatible avec le voisinage résidentiel et urbain du secteur,
- Les constructions à usage agricole,
- Tout stockage ou dépôt de matériels ou matériaux dont les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Le stationnement, de plus de trois mois, sur le domaine privé de caravanes, camping-cars, mobil-homes ou autres véhicules assimilés.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article U2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.

1.2 Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation par remontées de nappes

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre *(cf. plan des risques),* sont interdits :

- les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres *(cf. plan des risques),* sont interdits :

- les sous-sols non adaptés à l'aléa;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

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

2.1 Dans la zone UE

En zone UE, sont autorisés :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, bureaux ;
- Les **constructions à usage d'artisanat et de commerces** à condition d'être compatibles avec les prescriptions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial de Caen Métropole ;
- Les **installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** publiques ou privées soumises à déclaration, sous réserve d'être compatibles avec la proximité de l'habitat et les prescriptions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial de Caen Métropole ;
- **L'extension d'activités industrielles existantes**, la **transformation ou la réhabilitation**, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité ;
- Les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt général ;**
- Les constructions et installations, de tous types, nécessaires à l'exploitation des **réseaux d'intérêt public**. Pour celles qui impliquent des règles de constructions particulières, les dispositions des articles UE3 à UE13 du présent règlement ne s'appliquent pas à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article UE11.1;
- Les constructions et installations destinées à **l'habitation :**
  - uniquement pour l'hébergement individuel ponctuel et exceptionnel d'étudiants ou stagiaires dont le cursus rend la présence indispensable.
  - et à condition d'être intégrées au volume de la construction d'activité.
- Les aires et parcs de stationnement sous réserve :

- qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des structures, équipements et constructions autorisés dans la zone,
- et qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager qualitatif ;

- Les **affouillements et exhaussements du sol,** sous réserve d'être compatibles avec la destination de la zone et avec la proximité de l'habitat, à condition :
  - d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés dans le secteur,
  - ou qu'ils soient nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés,
  - ou qu'ils soient nécessaires à la gestion des eaux pluviales,
  - ou qu'ils soient destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers, d'ouvrages hydrauliques;
- Les **reconstructions à l'identique en cas de sinistre** uniquement à condition que ce sinistre n'ait pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.

Pour les **constructions et installations recevant du public**, autorisées dans la zone et qui impliquent des règles de constructions particulières, les dispositions des articles UE3 à UE13 du présent règlement ne s'appliquent pas à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article UE 11.1.

2.2 Dans les secteurs affectés par un axe de ruissellement

Dans les secteurs affectés par un axe de ruissellement (cf étude hydraulique de zonage et de gestion des eaux pluviales disponible en annexe du PLU), les installations, aménagements et constructions (à l'exception des aménagements et ouvrages dédiés à la prévention du risque d'inondation) ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout projet d'aménagement de voirie nouvelle doit tenir compte du « *Cahier de recommandations techniques, pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme* », disponible auprès de Caen la mer et du règlement de collecte de Caen la mer. https://www.caenlamer.fr/content/cahier-de-recommandations-techniques-pour-une-meilleurs-prise-en-compte-des-dechets-menagers

3.1 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 fonds voisins.

Les accès doivent avoir une **largeur minimale de 5 mètres** et être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Aucun accès automobile direct des parcelles n'est autorisé sur les RD22, RD126 et RD177 ainsi que sur le CR 3.

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile.

3.2 Voirie

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

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

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément au règlement de distribution d'eau potable en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.a. Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles.

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

4.2.b. Eaux pluviales

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer.

En l'absence de réseaux, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété objet de la demande.

Sauf impossibilité technique, l'infiltration à la parcelle est obligatoire. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.

Tout ou partie des eaux pluviales pourra être accepté dans le réseau public à condition que l'infiltration, le rejet en milieu naturel ou la rétention, sur l'unité foncière, ne soit pas possibles ou soit insuffisant. Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses, …)

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

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

La réalisation de bassin de traitement ou de rétention est soumise aux dispositions minimales suivantes :

- un accès pour les véhicules d'entretien sera réalisé depuis la voie publique,
- s'ils ne sont pas intégrés dans les aménagements paysagers de la zone, ils seront clôturés de façon à assurer la sécurité.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer.

4.3 Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

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

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

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

4.4 Déchets ménagers

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements, doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné et répondant aux règlements en vigueur (cf. le règlement de collecte et règlement sanitaire départemental, sur l'assiette foncière de l'opération).

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions respectent les marges de recul portées sur les documents graphiques. En l'absence d'indication, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies publiques au moins égale à 10m.

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

L'implantation des constructions nouvelles par rapport aux emprises publiques et aux voies ne devra pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions seront édifiées à une distance des limites séparatives **au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction** ; cette distance minimale ne sera **jamais inférieure à 5m.**

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

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

La distance entre deux constructions non-contiguës doit être **au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute des constructions**, dès lors que les parties de façades en vis-à-vis comportent des ouvertures de bureaux ou locaux d'habitations. **Elle ne pourra être inférieure à 5 m.**

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 Emprise au sol

L'emprise au sol de toutes les constructions implantées sur l'unité foncière **ne peut excéder 50 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

9.2 Coefficient de perméabilité

Sur les terrains constructibles, il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 20% minimum** applicable sur la superficie totale de l'unité foncière : cette surface devra rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.

9.3 Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cadre des reconstructions à l'identique de bâtiments existants si ces règles rendent la reconstruction impossible.

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

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les constructions présenteront au maximum 5 niveaux.

La hauteur maximale, en tout point des constructions par rapport au terrain naturel, est de **15 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

Cependant la **hauteur maximale d'une façade droite ne pourra excéder 12m**, Le dernier niveau sera alors réalisé en attique.

Les niveaux de plancher de rez-de-chaussée ne pourront émerger de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

10.2 Dispositions particulières

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

Les dispositions de cet article UE10 ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages liés aux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général. Leur hauteur :

- ne doit pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- et devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Principes généraux

11.1.a. Règles générales

Les constructions et installations autorisées ne devront nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

Si les activités exercées dans les constructions autorisées sont de nature à engendrer une gêne pour le voisinage, des dispositions constructives devront être prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec ce voisinage.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage, et un traitement homogène sur toutes les façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière.

Les paraboles de réception numérique ou satellite ne sont pas autorisées en façade visible depuis la voie publique. Elles seront implantées sur la toiture ou au sol.

Les aires de stockage et/ou de dépôt visibles depuis l'espace public doivent être dissimulées par la disposition des bâtiments ou par l'implantation de haies et de plantations.

11.2 Prescriptions architecturales

11.2.a. Façades

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

Les principes généraux du présent article devront être respectés.

Les teintes des matériaux respecteront l'harmonie générale du secteur : blanc - gris (du gris clair au graphite) - pierre de Caen ; Les teintes vives sont limitées aux enseignes et éléments de modénature.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels (bardages de bois, vitrages, structures métalliques, etc...) pourront présenter des teintes différentes dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti / paysage.

L'utilisation de bardages de bois peints ou lasurés est autorisée.

Les enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou l'objet social de l'activité. Elles ne déborderont pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

11.2.b. Toitures

De manière générale, en cas de toiture en pente, celle-ci ne pourra être supérieure à 30° .

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'un parti pris architectural de qualité et s'intégrant dans le paysage urbain.

Les toitures visibles doivent être traitées avec soin. Elles seront de couleur ardoise ou gris foncé; l'emploi de matériaux métalliques dont le zinc est autorisé.

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

11.2.c. Clôtures, murs, portails

L'absence de clôture sera autant que possible privilégiée. Néanmoins, les clôtures qui seraient réalisées seront faites de grillages rigides sur potelets ou/et de haies basses taillées d'essences locales ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines. Elle ne pourra excéder 2m

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

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

Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées de haies bocagères constituées d'un rideau d'arbres hautes tiges et /ou d'arbustes d'essences locales et variées.

11.2.d. Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents. Dans les zones de remontées de nappes, de ruissellement et les zones humides, des dispositifs devront être prévus pour éviter toute forme de pollution par les citernes et bacs de stockages de combustibles.

11.2.e. Systèmes d'énergie renouvelable

Les systèmes d'énergie renouvelable :

- doivent être intégrés au bâti ou à son environnement,
- ne doivent pas créer de nuisances notamment :
    - des nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré,
    - des vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

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

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'activité et les usages liés à la construction : l'offre de stationnement en nombre et en organisation et traitement (perméable, imperméable) devra être définie et précisée lors des demandes d'autorisations.

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

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

L'espace destiné aux vélos :

- devra être couvert, sécurisé, éclairé, situé en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment ;

- devra être équipé de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivols individuels.
- devra être aménagé avec une surface minimum de 3m² sauf pour les constructions existantes ;

Tout parking extérieur de plus de 6 véhicules doit être paysagé de façon à masquer au mieux les véhicules.

Les aires de parking extérieur de plus de 40 places devront être découpées en plusieurs unités et séparées par des espaces verts et plantations.

12.1 Normes de stationnement

Constructions à vocation de :	**Stationnement automobile**	**Stationnement vélos**
Habitat	Minimum 2 places par logement	Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute - 1.5m² par logement de type chambre, studio, F1 ou F2 - 3m² par logement de type F3 ou F4 - 4,5m² par logement de type F5 ou plus
Bureaux / activités / commerces	La surface maximale dédiée au stationnement est de 1 place pour 35 m² de surface de plancher	Surface minimale de 3m² à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher
Restaurant	2 places de stationnement par tranches de 10 m² de salle de restaurant Pour les hôtels restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte	
Hébergement hôtelier	1 place par chambre. Pour les hôtels restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte	
Activités artisanales et industrielles	Minimum 1 place pour 120 m² de surface de plancher	

Equipements collectifs	Le nombre de place de stationnement devra être en rapport avec l'utilisation envisagée du bâtiment	Une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

12.2 Modalités d'application

- Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-dessus portent sur les **constructions neuves et les transformations** des constructions existantes ;
- Dans le tableau ci-dessus, lorsqu'un **minimum de place** pour le stationnement automobile est imposé, les normes de stationnement indiquées portent sur des tranches complètes de surface de plancher.

Exemple d'application pour une construction à vocation de commerces :

- *pour une surface de plancher inférieure à 35 m², aucune place de stationnement automobile n'est exigée ;*
- *pour une surface de plancher supérieure ou égale à 35 m² et inférieure à 70 m², le PLU peut exiger, au maximum, une place de stationnement automobile ;*
- *pour une surface de plancher supérieure ou égale à 70 m² et inférieure à 105 m², le PLU peut exiger, au maximum, deux places de stationnement automobile ;*
- *etc.)*

- Dans le cas d'une **extension**, la surface de plancher à prendre en compte est la somme de celle de l'extension et de celle déjà existante.
- Pour une **unité foncière à cheval sur plusieurs zones**, on appliquera la limitation correspondant à la zone sur laquelle se situe la plus grande partie de l'unité.
- Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre supérieur.

12.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé à ce que les places manquantes soient réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.

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

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

15% de la superficie de l'unité foncière seront traités en espace vert planté.

Il sera planté un arbre-tige à grand développement par tranche de 100m2 de terrain non– bâti (y compris les réserves pour extensions et les aires de stationnement).

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

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

L'usage de plantes invasives est interdit (voir liste en annexe).

Dispositions spécifiques pour la plantation de haies

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies basses taillées ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

Les haies devront être libres, c'est-à-dire que les arbustes devront être distancés, entre eux et par rapport à la limite parcellaire, de manière qu'ils puissent, exprimer, à la taille adulte attendue, leur port naturel sans empiéter sur l'espace public ou les parcelles voisines. Elles devront être composées d'une alternance d'essences variées et locales.

Les haies arbustives monospécifiques sont interdites.

13.1 Chemins à conserver identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme

Les chemins existants repérés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

LES ZONES A URBANISER

ZONE AU

PREAMBULE DU REGLEMENT DE ZONE

Caractère de la zone

Extrait du rapport de présentation :

« Elle correspond aux espaces de projet de la commune. Il s'agit d'espaces à dominante résidentielle pouvant accueillir une certaine mixité fonctionnelle.

Ces secteurs sont couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes :

- OAP Centre Bourg composée des zones AUaBourg La Demeurée et AUBourg Des Champs Bailly,
- OAP Buron, correspondant à la zone AUBuron».

Les OAP définissent notamment le phasage d'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dans l'ensemble de la zone AU

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AU :

- Les constructions à usage **d'industrie et d'entrepôt** ;
- Les dépôts de véhicules, de matériaux, de ferrailles, de combustibles solides, de déchets et les entreprises de casse de voiture ;
- Les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière;
- Les entrepôts commerciaux non-liés à un commerce de vente ou de détail ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), exceptées celles mentionnées à l'article AU2 ;
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers de camping, caravanes d'habitation, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement, de plus de trois mois, sur le domaine privé de caravanes, camping-cars, mobil-homes ou autres véhicules assimilés.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article AU2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.

1.2 Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation par remontées de nappes :

En secteurs d'aléas forts (profondeur de l'eau comprise entre 1m et 2,5m) et très forts (profondeur de l'eau comprise entre 0 et 1m) (*cf. plan de règlement graphique)*, sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

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

2.1 Dans la zone AU (tous sous-secteurs compris)

En zone AU, sont autorisés :

- Les constructions à destination **d'habitation**,
- Les constructions à destination **d'hébergements hôteliers, commerces, bureaux, de services, de d'artisanat,** sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'habitat et les prescriptions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial de Caen Métropole ;
- Les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif** ;
- Les constructions et installations, de tous types, nécessaires à l'exploitation des **réseaux d'intérêt public**. Pour celles qui impliquent des règles de constructions particulières, les dispositions des articles AU3 à AU13 du présent règlement ne s'appliquent pas à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article AU 11.1 ;
- Les **affouillements et exhaussements du sol**, sous réserve d'être compatibles avec la destination de la zone, à condition :
  - d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés dans le secteur,
  - ou qu'ils soient nécessaires à la gestion des eaux pluviales,
  - ou qu'ils soient destinés à l'aménagement de voies, de réseaux divers ou d'ouvrages hydrauliques

- Les **extensions des constructions et installations existantes,** dès lors qu'elles ne sont pas de nature à accroître les nuisances existantes de telle façon qu'elles deviendraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (**ICPE**) compatibles avec l'habitat ;
- Les **reconstructions à l'identique en cas de sinistre** uniquement à condition que ce sinistre n'ait pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.
- Les constructions sur sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltration d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

Pour les constructions et installations recevant du public, autorisées dans la zone et qui impliquent des règles de constructions particulières, les dispositions des articles AUA3 à AUA13 du présent règlement ne s'appliquent pas à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article AU 11.1.

2.2 Dans les sous-secteurs AUabourg

Les constructions à destination **de commerces** sont aussi autorisées à condition d'être compatibles avec l'habitat et les prescriptions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial de Caen Métropole.

Activités non nuisibles avec l'habitat….

2.3 Dans les secteurs affectés par un axe de ruissellement

Dans les secteurs affectés par un axe de ruissellement (cf étude hydraulique de zonage et de gestion des eaux pluviales disponible en annexe du PLU), les installations, aménagements et constructions (à l'exception des aménagements et ouvrages dédiés à la prévention du risque d'inondation) ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout projet d'aménagement de voirie nouvelle doit tenir compte du « *cahier de recommandations techniques, pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme* », disponible auprès de Caen la mer et du règlement de collecte de Caen la mer. https://www.caenlamer.fr/content/cahier-de-recommandations-techniques-pour-une-meilleurs-prise-en-compte-des-dechets-menagers

Les principes d'accès aux futures zones sont indiqués aux OAP.

3.1 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 fonds voisins.

Les accès doivent avoir une **largeur minimale de 4 mètres** et être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

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

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile.

3.2 Voirie

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

Les voies en impasse sont à éviter.

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

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

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément au règlement de distribution d'eau potable en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.a. Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer.

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

4.2.b. Eaux pluviales

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer.

En l'absence de réseaux, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété objet de la demande.

Sauf impossibilité technique, l'infiltration à la parcelle est obligatoire. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.

Tout ou partie des eaux pluviales pourra être accepté dans le réseau public à condition que l'infiltration, le rejet en milieu naturel ou la rétention, sur l'unité foncière, ne soit pas possibles ou

soit insuffisant. Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses, …)

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

Pour les opérations d'ensemble (lotissements, logements collectifs, permis groupés, etc.) les aménagements (fossés drainants, noues, bassins, exutoires, seront conçus à l'échelle de l'opération en tenant compte des spécificités (hydrogéologiques, géologiques, …) des terrains d'assiette de ces opérations.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer.

4.3 Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

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

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

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

4.4 Déchets ménagers

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements, doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné et répondant aux règlements en vigueur (cf. le règlement de collecte et règlement sanitaire départemental, sur l'assiette foncière de l'opération).

Tout projet de 20 logements collectifs et plus doit prévoir une zone de compostage collectif sur l'assiette foncière de l'opération.

Tout projet d'opération nouvelle de constructions nouvelles à usage d'habitation, avec création de voirie, devra prévoir l'emplacement d'une colonne d'apport volontaire des emballages en verre à hauteur d'une colonne pour 400 habitants, avec un minimum d'une colonne pour tout projet compris entre 150 et 400 habitants.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

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

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

Les nouvelles constructions respecteront les marges de recul portées sur les documents d'Orientations d'Aménagement et Programmation.

Si aucune marge de recul n'est indiquée, elles respecteront les conditions suivantes :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance maximale de 10m

Pour les constructions implantées sur une parcelle bordée de plusieurs voies, cette disposition s'applique le long de la voie d'accès à la parcelle. Les limites sur les autres voies seront considérées comme des limites séparatives.

6.1 Champs d'application

Les dispositions de l'article AU6 s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place, …).

Les dispositions de l'article AU6 ne s'appliquent pas :

- aux liaisons douces (piétonnes et/ou cyclables) ; leurs limites sont assimilées à des limites séparatives et relèvent des règles fixées à l'article AU7 ;
- aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ; ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;

- dans le cas de parcelles dites « en drapeau »*. (*La notion de parcelle dite « en drapeau » est explicitée et encadrée au sein du lexique annexé au présent règlement.)

ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles pourront être édifiées **soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives**.

Dans le cas d'un retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de propriété sera au moins égale à 3.50 m.

En bordure d'une parcelle située en zone UBourg ou UBuron, les constructions devront obligatoirement être édifiées avec un retrait par rapport à la limite séparative avec cette parcelle. Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3,50 m.

7.1 Dispositions particulières

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

Dans le cas d'un terrain bordé de plusieurs voies et / ou emprises publiques, les pignons donnant sur ces espaces devront être traités de même façon que la façade principale et être animé d'ouverture.

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

Les annexes pourront être implantés en limite séparative sous conditions :

- emprise au sol de moins de 20 m²,
- d'une hauteur de 3,00 mètres au faitage ou de 2,40 mètres à l'égout

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

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL ET COEFFICIENT DE PERMEABILITES

Sur les terrains constructibles, il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 60% minimum** applicable sur la superficie totale de l'unité foncière, cette surface devra rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.

Pour **les parcelles dont la superficie totale est inférieure ou égale à 550 m²**, le taux est diminué à 40% minimum de l'unité foncière.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

(Cf. Annexe graphique)

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder :

- **3 niveaux superposés équivalent à un R+1+ combles aménageables ou non** (dont toiture à la Mansart), **hors sous-sols.**
- **Ou R+1+attique***
- **ou R+2**

*(*La notion d'attique est explicitée et encadrée au sein du lexique du présent règlement.)*

La hauteur maximale en tout point des constructions sera de **10 m au faîtage** par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

10.2 Dispositions particulières

Les dispositions de cet article AU10 ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages liés aux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général. Leur hauteur :

- ne doit pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- et devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol n'excèdera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Principes généraux

11.1.a. Règles générales

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

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

La conception des constructions devra tenir compte du bâti existant, des sites et paysages dans lesquels elles s'implantent. Une harmonie sera respectée avec les constructions existantes notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions,
- la forme, le type et la pente des toitures,
- le traitement des clôtures,
- le traitement des façades,
- la forme et la proportion des percements,
- la nature et la coloration des matériaux utilisés,
- l'insertion du bâti dans son environnement, son adaptation au terrain naturel.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Toute construction, dont l'aspect général ou dont les détails s'inspirent d'un style architectural traditionnel étranger à la région, est interdite (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, etc.). Les fausses corniches, moulures et bandeaux empruntés à l'architecture classique sont interdits.

Les constructions d'architecture contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc…) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. En cas de topographie prononcée, le déblai doit être préféré au remblai.

Ces règles sont applicables aux constructions annexes. La construction des annexes devra présenter la même qualité que la construction principale (matériaux de qualité)

Les antennes et paraboles de réception numérique ou satellite ne sont pas autorisées en façade visible depuis la voie publique. Elles seront implantées sur la toiture ou au sol. Les secondes seront peintes de façon à ne pas se détacher visuellement de leur support.

11.2 Prescriptions architecturales

11.2.a. Façades

Matériaux et teintes

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc…) présenteront des teintes blanc / gris, pierre de Caen(beige clair ou beige ocré) en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou qui ne seraient pas destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse. Il pourra être de teintes différentes dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti / paysage.

Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades (tel que souvent appliqué sur le patrimoine de la reconstruction que l'on retrouve sur le bourg et les hameaux)

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que les briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment,
- les imitations de matériaux (faux bois, les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage, etc.),
- les incrustations ponctuelles de pierres apparentes.

Ouvertures

Les façades principales aveugles sur rue sont interdites.

11.2.b. Toitures

Forme et pentes

Les volumes des toitures doivent rester simples. Les constructions avec « faux pigeonnier » ou « fausse tour » sont interdites.

Seules sont acceptées **pour les constructions principales** :

- Les toitures à deux pans symétriques ou à quatre pans. La pente doit être comprise **entre 35° et 55° ,**
- Les **toitures terrasses** et / ou végétalisées.

Sont acceptées pour les annexes et vérandas :

- Les toitures à deux pans symétriques. La pente doit être comprise **entre 35° et 55° ,**
- Les **toitures terrasses** et / ou végétalisées,
- Les toitures à faible pente et /ou à un seul pan.

Matériaux de couvertures des toitures en pente

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates brun-orangé, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc, les bacs-aciers,
- Les panneaux solaires, les panneaux photovoltaïques et vitrages,
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris-foncé pour les équipements collectifs,

Lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

11.2.c. Clôtures, murs, portails

Dispositions générales

La hauteur des clôtures et des haies est limitée à 1.80 m. Une tolérance de 0,20m est accordée pour faciliter la réalisation sur un terrain en pente.

Les murs existants en pierres apparentes des éléments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage, **devront être conservés et restaurés**. Ils pourront ponctuellement être percés d'ouvertures. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

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

- Les murets dont la hauteur n'excèdera pas 1,2m ; ils pourront être surmontés de lisses en PVC ou composites, de grilles en fer forgé ou en alu, et /ou doublés de haies composées d'essences locales,
- Les haies basses taillées, doublées ou non d'un grillage rigide sur potelets, majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale,
- Les clôtures de bois,
- Les murs soit en pierres apparentes soit recouverts d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes.

En limite séparative, sont autorisées les mêmes formes de clôtures qu'en limite d'emprise publique, ainsi que les claustras de bois, les brises vues sur grillage.

En limite de zone naturelle ou agricole, chemin, les clôtures seront composées d'un grillage ou lisses normandes dont la hauteur n'excédera pas 1m, qu'une haie bocagère pourra doubler. Cette dernière sera constituée d'un rideau d'arbres hautes tiges et /ou d'arbustes d'essences locales et variées.

Sont interdits :

- les haies monospécifiques (thuyas, cyprès, laurier, conifères, etc.),
- les panneaux de béton pleins ou évidés,
- les matériaux de fortune, bois de coffrage, canisses bambous et plastiques,
- les assemblages de matériaux différents pour les soubassements,
- les imitations de matériaux (fausse pierre peints, dessinés ou en placage, faux bois, fausse brique…),
- les incrustations ponctuelles de pierres apparentes,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que les briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment,
- les haies artificielles.

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

Dispositions spécifiques dans le cas de plantations de haies

Les haies devront être libres, c'est-à-dire que les arbustes devront être distancés, entre eux et par rapport à la limite parcellaire, de manière qu'ils puissent, exprimer, à la taille adulte attendue, leur port naturel sans empiéter sur l'espace public ou les parcelles voisines. Elles devront être composées d'une alternance d'essences variées et locales.

Dispositions relatives aux portails

Clôtures et portails doivent être de même nature pour conserver l'harmonie. Le choix des matériaux et des couleurs des portails doit respecter l'harmonie des portails existants dans l'environnement.

Dispositions particulières

Dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappes, les clôtures et portails ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

11.2.d. Systèmes d'énergie renouvelable

Les systèmes d'énergie renouvelable :

- doivent être intégrés au bâti ou à son environnement,
- ne doivent pas créer de nuisances notamment :
  - des nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré,
  - des vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

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

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

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

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

L'espace destiné aux vélos :

- devra être couvert, sécurisé, éclairé, situé en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment ;
- devra être équipé de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivols individuels.
- devra être aménagé avec une surface minimum de 3m² sauf pour les constructions existantes ;

Tout parking extérieur de plus de 6 véhicules doit être paysagé de façon à masquer au mieux les véhicules.

Les aires de parking extérieur de plus de 40 places devront être découpées en plusieurs unités et séparées par des espaces verts et plantations.

12.1 Normes de stationnement

L'offre de stationnement devra être en cohérence avec le Plan de Déplacement urbain en vigueur de Caen La Mer.

Constructions à vocation de :	**Stationnement automobile**	**Stationnement vélos**
Habitat : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, hébergement pour personnes âgées ou résidences universitaires	Minimum 1 place/40 m² de surface de plancher	Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute - 1.5m² par logement de type chambre, studio, F1 ou F2 - 3m² par logement de type F3 ou F4 - 4,5m² par logement de type F5 ou plus.
Habitat hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, hébergement pour personnes âgées ou résidences universitaires	Minimum 2 places par logement	
Activités, commerces, bureaux, hébergement hôtelier	Minimum d'une place pour 60m² de surface de plancher	Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher
Equipements collectifs	Minimum d'une place pour 50m² de surface de plancher	Une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

Modalités d'application

- Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-dessus portent sur les **constructions neuves et les transformations** des constructions existantes ;

- Dans le tableau ci-dessus, lorsqu'un **minimum de places** pour le stationnement automobile est imposé, les normes de stationnement indiquées portent sur des tranches complètes de surface de plancher.
- Dans le cas d'une **extension**, la surface de plancher à prendre en compte est la somme de celle de l'extension et de celle déjà existante.
- Pour une **unité foncière à cheval sur plusieurs zones**, on appliquera la limitation correspondant à la zone sur laquelle se situe la plus grande partie de l'unité.
- Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre supérieur.
- 3 places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Dans ce cas, lorsque le décompte du nombre de logements équivalents aboutit à un nombre décimal, le nombre de logements équivalents est arrondi au nombre inférieur.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

12.2 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé à ce que les places manquantes soient réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.

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

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

13.1 Obligation de planter :

Seules les plantations de végétaux d'essences locales sont autorisées.

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ; Les arbres le sont à une distance minimale de 2m.

La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

Espaces communs, verts :

Les lotissements ou groupe d'habitations d'une superficie supérieure à 5000m2 (Lors de la réalisation d'opérations d'aménagement en plusieurs tranches, c'est la superficie totale de l'opération qui sera prise en compte) comprendront une surface plantée au moins égale à 15 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges, aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité et équipés de mobiliers urbains (dans le respect des types retenus sur la commune).

Ne sont pas comptés dans ce minima obligatoire :

- Les espaces verts d'une superficie inférieure à 50m2,
- Les aires de stationnement,
- Les bassins de rétention des eaux pluviales ; à l'exception des ouvrages qui par leur paysagement (noues plantées, etc ...) font partie intégrante des espaces verts.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté* au moins égal à 30 % de leur superficie totale. Ces espaces verts plantés sont végétalisés et / ou arborés. Les toitures végétalisées peuvent être intégrées dans le calcul.

Pour les parcelles dont la surface est inférieure ou égale à 550 m², cet espace vert planté sera de 20% minimum.

Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à 20 %. Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 200m2 d'espace non construit sur la parcelle.

13.2 Chemins à conserver identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme

Les chemins existants repérés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

13.3 Préservation du patrimoine paysager identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

A ce titre sont identifiées, des haies et arbres remarquables.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine naturel, identifié au règlement écrit, en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sont autorisés les travaux de gestion courantes (tailles de formation, tailles douces, élagage des branches basses…) ou des travaux de remise en état dans la mesure où ils n'altèrent pas la qualité sanitaire et ne nuisent pas à la survie de cet élément végétal.

Les élagages d'un élément de patrimoine végétal protégé sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation de ses qualités paysagères, ni de perspectives visuelles et qu'ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et la survie de cet élément.

Les coupes, dessouchages ou abattages des arbres existants isolés ou constituant d'un alignement d'arbres ou d'une haie protégée sont proscrites sauf :

- Les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations,
- Les abattages et coupes sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques pour la sécurité publique (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.)
- Les coupes et abattages nécessaires à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

Les plantations pourront être supprimées à condition d'être remplacées :

- sur place ou à proximité
- Par des plantations, qui à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations supprimées. Les nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales, et si possible de même développement

ZONE AUE

PREAMBULE DU REGLEMENT DE ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone AUE est destinée à l'extension de la zone UE. Elle pourra recevoir des services (publics ou marchands) ou des équipements publics. »

Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dans l'ensemble de la zone AUe

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AUe :

- **Toutes les occupations et utilisations du sol** non mentionnées à l'article AUe2 suivant ;
- Les constructions destinées à des entreprises dont l'activité, du fait de l'importance des pollutions qu'elle génère, des nuisances pour le voisinage (trafic de poids-lourds, bruits, odeurs,…) ou des risques qui lui sont associés, est incompatible avec le voisinage résidentiel et urbain du secteur,
- Les constructions à usage agricole,
- Tout stockage ou dépôt de matériels ou matériaux dont les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Le stationnement, de plus de trois mois, sur le domaine privé de caravanes, camping-cars, mobil-homes ou autres véhicules assimilés.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article U2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.

1.2 Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation par remontées de nappes

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre *(cf. plan des risques),* sont interdits :

- les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;

- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres *(cf. plan des risques),* sont interdits :

- les sous-sols non adaptés à l'aléa;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

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

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation à condition :

- que l'opération d'aménagement porte sur l'ensemble du secteur,
- que le projet respecte les orientations particulières d'aménagement qui complètent le PADD et les indications portées au règlement graphique,
- que projet intègre la prise en compte des risques d'inondations par remontées de nappes, le cas échéant.

2.1 Dans la zone AUe

En zone AUE, sont autorisés :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, bureaux ;
- Les **constructions à usage d'artisanat et de commerces** à condition d'être compatibles avec les prescriptions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial de Caen Métropole ;
- Les **installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** publiques ou privées soumises à déclaration, sous réserve d'être compatibles avec la proximité de l'habitat et les prescriptions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial de Caen Métropole ;
- **L'extension d'activités industrielles existantes**, la **transformation ou la réhabilitation**, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité ;
- Les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt général ;**

- Les constructions et installations, de tous types, nécessaires à l'exploitation des **réseaux d'intérêt public**. Pour celles qui impliquent des règles de constructions particulières, les dispositions des articles AUe3 à AUe13 du présent règlement ne s'appliquent pas à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article AUe11.1;
- Les constructions et installations destinées à **l'habitation :**
    - uniquement pour l'hébergement individuel ponctuel et exceptionnel d'étudiants ou stagiaires dont le cursus rend la présence indispensable.
    - et à condition d'être intégrées au volume de la construction d'activité.
- Les aires et parcs de stationnement sous réserve :
    - qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des structures, équipements et constructions autorisés dans la zone,
    - et qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager qualitatif ;
- Les **affouillements et exhaussements du sol,** sous réserve d'être compatibles avec la destination de la zone et avec la proximité de l'habitat, à condition :
    - d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés dans le secteur,
    - ou qu'ils soient nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés,
    - ou qu'ils soient nécessaires à la gestion des eaux pluviales,
    - ou qu'ils soient destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers, d'ouvrages hydrauliques;
- Les **reconstructions à l'identique en cas de sinistre** uniquement à condition que ce sinistre n'ait pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.
- Les constructions sur sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltration d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

Pour les **constructions et installations recevant du public**, autorisées dans la zone et qui impliquent des règles de constructions particulières, les dispositions des articles AUe3 à AUe13 du présent règlement ne s'appliquent pas à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article AUe11.1.

2.2 Dans les secteurs affectés par un axe de ruissellement

Dans les secteurs affectés par un axe de ruissellement (cf étude hydraulique de zonage et de gestion des eaux pluviales disponible en annexe du PLU), les installations, aménagements et constructions (à l'exception des aménagements et ouvrages dédiés à la prévention du risque d'inondation) ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE AUE 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout projet d'aménagement de voirie nouvelle doit tenir compte du « *Cahier de recommandations techniques, pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme* », disponible auprès de Caen la mer et du règlement de collecte de Caen la mer. https://www.caenlamer.fr/content/cahier-de-recommandations-techniques-pour-une-meilleurs-prise-en-compte-des-dechets-menagers

La localisation des accès devra être conforme aux principes des OAP.

3.1 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 fonds voisins.

Les accès doivent avoir une **largeur minimale de 5 mètres** et être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Aucun accès automobile direct des parcelles n'est autorisé sur les RD22.

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile.

3.2 Voirie

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

De manière générale, les impasses doivent être évitées. A défaut, une place de retournement permettra aux véhicules de services et de secours de faire demi-tour.

Pour les lotissements d'activités, le raccordement des voies de l'opération (rue, piste cyclable ou chemin piétonnier) en espace non-privatif aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement sera imposé.

ARTICLE AUE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément au règlement de distribution d'eau potable en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.a. Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles.

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

4.2.b. Eaux pluviales

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer.

En l'absence de réseaux, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété objet de la demande.

Sauf impossibilité technique, l'infiltration à la parcelle est obligatoire. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.

Tout ou partie des eaux pluviales pourra être accepté dans le réseau public à condition que l'infiltration, le rejet en milieu naturel ou la rétention, sur l'unité foncière, ne soit pas possibles ou soit insuffisant. Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses, …)

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

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

La réalisation de bassin de traitement ou de rétention est soumise aux dispositions minimales suivantes :

- un accès pour les véhicules d'entretien sera réalisé depuis la voie publique,
- s'ils ne sont pas intégrés dans les aménagements paysagers de la zone, ils seront clôturés de façon à assurer la sécurité.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer.

4.3 Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

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

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

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

4.4 Déchets ménagers

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements, doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné et répondant aux règlements en vigueur (cf. le règlement de collecte et règlement sanitaire départemental, sur l'assiette foncière de l'opération).

ARTICLE AUE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions respectent les marges de recul portées sur les documents graphiques. En l'absence d'indication, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies publiques au moins égale à 5m.

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

L'implantation des constructions nouvelles par rapport aux emprises publiques et aux voies ne devra pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

ARTICLE AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions seront édifiées à une distance des limites séparatives **au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction** ; cette distance minimale ne sera **jamais inférieure à 5m.**

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

ARTICLE AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non-contiguës doit être **au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute des constructions**, dès lors que les parties de façades en vis-à-vis comportent des ouvertures de bureaux ou locaux d'habitations. **Elle ne pourra être inférieure à 5 m.**

ARTICLE AUE 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 Emprise au sol

L'emprise au sol de toutes les constructions implantées sur l'unité foncière **ne peut excéder 50 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

9.2 Coefficient de perméabilité

Sur les terrains constructibles, il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 20% minimum** applicable sur la superficie totale de l'unité foncière : cette surface devra rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.

9.3 Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cadre des reconstructions à l'identique de bâtiments existants si ces règles rendent la reconstruction impossible.

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

ARTICLE AUE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les constructions présenteront au maximum 5 niveaux.

La hauteur maximale, en tout point des constructions par rapport au terrain naturel, est de **15 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

Cependant la **hauteur maximale d'une façade droite ne pourra excéder 12m**, Le dernier niveau sera alors réalisé en attique.

Les niveaux de plancher de rez-de-chaussée ne pourront émerger de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

10.2 Dispositions particulières

Les dispositions de cet article AUe10 ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages liés aux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général. Leur hauteur :

- ne doit pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- et devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

ARTICLE AUE 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Principes généraux

11.1.a. Règles générales

Les constructions et installations autorisées ne devront nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

Si les activités exercées dans les constructions autorisées sont de nature à engendrer une gêne pour le voisinage, des dispositions constructives devront être prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec ce voisinage.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage, et un traitement homogène sur toutes les façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière.

Les paraboles de réception numérique ou satellite ne sont pas autorisées en façade visible depuis la voie publique. Elles seront implantées sur la toiture ou au sol.

Les aires de stockage et/ou de dépôt visibles depuis l'espace public doivent être dissimulées par la disposition des bâtiments ou par l'implantation de haies et de plantations.

11.2 Prescriptions architecturales

11.2.a. Façades

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

Les principes généraux du présent article devront être respectés.

Les teintes des matériaux respecteront l'harmonie générale du secteur : blanc - gris (du gris clair au graphite) - pierre de Caen ; Les teintes vives sont limitées aux enseignes et éléments de modénature.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels (bardages de bois, vitrages, structures métalliques, etc...) pourront présenter des teintes différentes dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti / paysage.

L'utilisation de bardages de bois peints ou lasurés est autorisée.

Les enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou l'objet social de l'activité. Elles ne déborderont pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

11.2.b. Toitures

De manière générale, en cas de toiture en pente, celle-ci ne pourra être supérieure à 30° .

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'un parti pris architectural de qualité et s'intégrant dans le paysage urbain.

Les toitures visibles doivent être traitées avec soin. Elles seront de couleur ardoise ou gris foncé; l'emploi de matériaux métalliques dont le zinc est autorisé.

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

11.2.c. Clôtures, murs, portails

L'absence de clôture sera autant que possible privilégiée. Néanmoins, les clôtures qui seraient réalisées seront faites de grillages rigides sur potelets ou/et de haies basses taillées d'essences locales ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines. Elle ne pourra excéder 2m

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

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

Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées de haies bocagères constituées d'un rideau d'arbres hautes tiges et /ou d'arbustes d'essences locales et variées.

11.2.d. Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents. Dans les zones de remontées de nappes, de ruissellement et les zones humides, des dispositifs devront être prévus pour éviter toute forme de pollution par les citernes et bacs de stockages de combustibles.

11.2.e. Systèmes d'énergie renouvelable

Les systèmes d'énergie renouvelable :

- doivent être intégrés au bâti ou à son environnement,
- ne doivent pas créer de nuisances notamment :
- des nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré,
- des vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE AUE 12 : STATIONNEMENT

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

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'activité et les usages liés à la construction : l'offre de stationnement en nombre et en organisation et traitement (perméable, imperméable) devra être définie et précisée lors des demandes d'autorisations.

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

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

L'espace destiné aux vélos :

- devra être couvert, sécurisé, éclairé, situé en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment ;
- devra être équipé de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivols individuels.
- devra être aménagé avec une surface minimum de 3m² sauf pour les constructions existantes ;

Tout parking extérieur de plus de 6 véhicules doit être paysagé de façon à masquer au mieux les véhicules.

Les aires de parking extérieur de plus de 40 places devront être découpées en plusieurs unités et séparées par des espaces verts et plantations.

12.1 Normes de stationnement

Constructions à vocation de :	**Stationnement automobile**	**Stationnement vélos**
Habitat	Minimum 2 places par logement	Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute - 1.5m² par logement de type chambre, studio, F1 ou F2 - 3m² par logement de type F3 ou F4 - 4,5m² par logement de type F5 ou plus
Bureaux / activités / commerces	La surface maximale dédiée au stationnement est de 1 place pour 35 m² de surface de plancher	Surface minimale de 3m² à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher.

Restaurant	2 places de stationnement par tranches de 10 m² de salle de restaurant Pour les hôtels restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte. Le nombre de place de stationnement devra être en rapport avec l'utilisation envisagée du bâtiment	
Hébergement hôtelier	1 place par chambre. Pour les hôtels restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte	
Activités artisanales et industrielles	Minimum 1 place pour 120 m² de surface de plancher. Le nombre de place de stationnement devra être en rapport avec l'utilisation envisagée du bâtiment	
Equipements collectifs	Le nombre de place de stationnement devra être en rapport avec l'utilisation envisagée du bâtiment	Une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

12.2 Modalités d'application

- Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-dessus portent sur les **constructions neuves et les transformations** des constructions existantes ;
- Dans le tableau ci-dessus, lorsqu'un **minimum de place** pour le stationnement automobile est imposé, les normes de stationnement indiquées portent sur des tranches complètes de surface de plancher.

Exemple d'application pour une construction à vocation de commerces :

- *pour une surface de plancher inférieure à 35 m², aucune place de stationnement automobile n'est exigée ;*
- *pour une surface de plancher supérieure ou égale à 35 m² et inférieure à 70 m², le PLU peut exiger, au maximum, une place de stationnement automobile ;*

- *pour une surface de plancher supérieure ou égale à 70 m² et inférieure à 105 m², le PLU peut exiger, au maximum, deux places de stationnement automobile ;*
- *etc.)*

- Dans le cas d'une **extension**, la surface de plancher à prendre en compte est la somme de celle de l'extension et de celle déjà existante.
- Pour une **unité foncière à cheval sur plusieurs zones**, on appliquera la limitation correspondant à la zone sur laquelle se situe la plus grande partie de l'unité.
- Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre supérieur.

12.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé à ce que les places manquantes soient réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.

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

ARTICLE AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

15% de la superficie de l'unité foncière seront traités en espace vert planté.

Il sera planté un arbre-tige à grand développement par tranche de 100m2 de terrain non– bâti (y compris les réserves pour extensions et les aires de stationnement).

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

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

L'usage de plantes invasives est interdit (voir liste en annexe).

Dispositions spécifiques pour la plantation de haies

Les haies devront être libres, c'est-à-dire que les arbustes devront être distancés, entre eux et par rapport à la limite parcellaire, de manière qu'ils puissent, exprimer, à la taille adulte attendue, leur port naturel sans empiéter sur l'espace public ou les parcelles voisines. Elles devront être composées d'une alternance d'essences variées et locales.

Les haies arbustives monospécifiques sont interdites.

13.1 Chemins à conserver identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme

Les chemins existants repérés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ZONE A

PREAMBULE DU REGLEMENT DE ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, et les équipements d'intérêt général.

La zone A comprend un sous-secteur Ae qui correspond aux exploitations agricoles inscrites dans le tissu urbain ou en connexion directe.»

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dans l'ensemble de la zone A

Sont interdites dans l'ensemble de la zone A, toutes les occupations ou les utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par l'article A2.

1.2 Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation par remontées de nappes

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre *(cf. plan des risques),* sont interdits :

- les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 1 et 2,5 mètres *(cf. plan des risques),* sont interdits :

- les sous-sols non adaptés à l'aléa;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

1.3 Au niveau des emplacements réservés liés à la réalisation du Boulevard Jean Moulin

Au sein du périmètre reporté au règlement graphique ou dans les emprises projetées, toutes constructions ou installations susceptibles de compromettre le projet de réalisation des infrastructures de transports ou de déplacement sont interdites.

1.4 Dans les secteurs affectés par le projet du Boulevard Urbain Nord-Ouest

Sont interdites toutes constructions ou extensions qui pourraient empêcher la réalisation du Boulevard Urbain ou être impactées par les travaux du Boulevard urbain Nord-Ouest. (Cf. pièces Annexes du PLU)

1.5 Concernant le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Les démolitions d'éléments bâtis repérés dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sauf celles mentionnées à l'article A2.

1.6 Dans les espaces verts et jardins remarquables identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Sont interdites toutes constructions, à l'exception des occupations autorisées à l'articule A2.

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

2.1 Dispositions générales

Dans la zone A sont autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition
  - d'être liées et nécessaires à l'activité agricole.
  - qu'elles n'entravent pas la réalisation du Boulevard Urbain Nord-Ouest (BUNO)
- Les bâtiments à usage d'habitation sont autorisés sous réserve de ces deux conditions :

- d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
- d'être situés à 150 mètres au plus des constructions et installations à usage agricole existantes ;

- Le camping et le caravanage à la ferme dans le cadre des dispositions réglementaires, ainsi que les gîtes ruraux s'ils sont directement liés à l'activité agricole ;
- Les extensions mesurées (de l'ordre de 30% maximum par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 40 m^2 d'emprise au sol) et la rénovation des constructions existantes à usage d'habitation sous conditions de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et l'activité agricole ;
- Les annexes (garages, abris de jardin, …) sans création de logement nouveau, dans la limite d'une annexe par unité foncière et à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m^2, que leur hauteur n'excède pas 4m au point le plus haut et qu'elles soient édifiées dans sa continuité ou à une distance maximale de 10m par rapport à la construction principale ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- La **reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, dès lors que le sinistre n'est pas lié aux risques identifiés sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme ;
- Les poses d'ouvrages à condition d'être liés au transport de gaz ;
- Les **affouillements et exhaussements du sol,** sous réserve d'être compatibles avec la destination présente et future de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère général de la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel, à condition :
  - qu'ils soient liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés dans le secteur,
  - ou qu'ils soient nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés,
  - ou qu'ils soient nécessaires à la gestion des eaux pluviales,
  - ou qu'ils soient destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers, d'ouvrages hydrauliques;
- Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales.
- Les constructions sur sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait

des risques d'infiltration d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

2.2 Les bâtiments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

Pour les bâtiments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés, les changements de destination à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier de type rural (gîtes, chambres d'hôtes par exemple).

- A condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers,
- Sous réserve de la capacité des réseaux et voiries qui desservent l'unité foncière et du respect des conditions de sécurité et de salubrité publiques.

2.3 Dans les zones humides

Au sein des zones humides, repérées dans les documents graphiques du règlement, seuls sont autorisés :

- Les installations et aménagements publics ou privés suivants :
  - s'ils sont nécessaires à la défense nationale, à la salubrité, à la sécurité publique ou aux équipements d'utilité publique (canalisation d'eau potable, assainissement…),
  - les aménagements d'équipements nécessaires à la découverte et à l'entretien des milieux humides (panneaux d'information, balises, chemins piétonniers ou sentiers mais non cimentés ou bitumés), à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides. Ils doivent être en priorité aménagés sur le pourtour des zones humides ;
- Les affouillements et exhaussements de sols suivants :
  - s'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création, la mise en valeur des zones humides et inondables,
  - s'ils sont liés à la mise en œuvre d'équipement ou d'ouvrages de protection des biens et des personnes ou de régulation des eaux pluviales,
  - s'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (création, réhabilitation de champs d'expansion de crues),

- s'ils concernent l'implantation d'ouvrage d'intérêt général et d'utilité publique ou sont nécessaires à son fonctionnement (canalisation d'eau potable, assainissement…),
- s'ils sont nécessaires à la desserte des constructions autorisées ;

- Les **reconstructions à l'identique en cas de sinistre** uniquement à condition que ce sinistre n'ait pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.

Il est possible de déroger à la disposition ci-avant si le pétitionnaire fournit une étude hydromorphologique validée par une instance compétente attestant que l'enveloppe de prédisposition de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition du L122-1 du Code de l'Environnement.

2.4 Dans les secteurs affectés par un axe de ruissellement

Dans les secteurs affectés par un axe de ruissellement (cf étude hydraulique de zonage et de gestion des eaux pluviales disponible en annexe du PLU), les installations, aménagements et constructions (à l'exception des aménagements et ouvrages dédiés à la prévention du risque d'inondation) ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

2.5 Dans les « espaces verts et jardins remarquables » identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Sur les parcelles identifiées au règlement graphique, seuls les changements de destination, les reconstructions des constructions existantes, les extensions et constructions d'annexes des constructions existantes sont autorisées.

2.6 Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Déclaration préalable

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, les travaux exécutés sur des constructions existantes, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Ne sont pas soumis à une déclaration préalable :

- les travaux mentionnés ci-dessus lorsqu'ils sont soumis à permis de construire en application des articles R421-14 à R421-16 du code de l'urbanisme ;
- les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.

Permis de démolir

Au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux, ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à un permis de démolir.

Ces travaux sont autorisés à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de la construction ;
- ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre);
- ou que l'état de la construction soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Pour les murs de clôture, ces travaux sont autorisés :

- en cas de reconstruction à l'identique*,
- en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 5 mètres de largeur.

**Dans le cas d'une reconstruction à l'identique, un déplacement du mur (sans réduction de sa longueur) en limite d'emprise publique ou de voie publique ou privée peut être autorisé.*

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout projet d'aménagement de voirie nouvelle doit tenir compte du « *Cahier de recommandations techniques, pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme* », disponible auprès de Caen la mer et du règlement de collecte de Caen la mer. https://www.caenlamer.fr/content/cahier-de-recommandations-techniques-pour-une-meilleurs-prise-en-compte-des-dechets-menagers

3.1 Accès

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

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

Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance minimale d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe, situé à 3 mètres en retrait de l'alignement de la voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile.

3.2 Voirie

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

Les nouvelles voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics et de collecte des déchets ménagers dès lors que la configuration le permet.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 Eau potable

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément au règlement de distribution d'eau potable en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.a. Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer.

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

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau public d'assainissement collectif, il sera mis en place un assainissement autonome dans le respect du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté Urbaine de Caen la mer.

Ce dispositif de traitement autonome des eaux usées doit être :

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

- adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

4.2.b. Eaux pluviales

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer.

En l'absence de réseaux, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété objet de la demande.

Sauf impossibilité technique, l'infiltration à la parcelle est obligatoire. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.

Tout ou partie des eaux pluviales pourra être accepté dans le réseau public à condition que l'infiltration, le rejet en milieu naturel ou la rétention, sur l'unité foncière, ne soit pas possibles ou soit insuffisant. Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses, …)

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

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer.

4.3 Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

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

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

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

4.4 Déchets ménagers

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements, doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné et répondant aux règlements en vigueur (cf. le règlement de collecte et règlement sanitaire départemental, sur l'assiette foncière de l'opération).

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En zone A (sous-secteur Ae non compris), les constructions sont implantées :

- le long des RD22, RD79 et RD126 : à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 75 m ;

- le long des axes Rue du Jeu de Paume / Rue de la Poterie, Rue des Champs Bailly, Le Haut Chemin : à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 75 m ;
- le long **des autres voies** publiques ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) : à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 20m.

Dans le sous-secteur Ae, les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit selon un retrait au moins égal à 6m.

Dans l'ensemble de la zone A (sous-secteur Ae compris)

Les dispositions de l'article A6 ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux et/ou à la sécurité routière.

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

Les constructions sont implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit selon un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et de 4 m minimum.

En zone A (sous-secteur Ae non compris), les constructions sont implantées :

En limite des zones U, UE, AU, AUe, N, et des espaces verts remarquables, les constructions sont implantées à une distance d'au moins égale à 35 m.

Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

Dans l'ensemble de la zone A (sous-secteur Ae compris)

Les dispositions de l'article A7 ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux et/ou à la sécurité routière.

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

Il n'y a pas de prescriptions particulières.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

L'extension des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à un maximum de 30% de la surface de plancher existante et ne pas dépasser 40 m ² d'extension.

L'emprise au sol des constructions annexes (garages, abris de jardins, etc…) sans création des logement nouveaux sera limitée à 20 m².

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage des nouvelles constructions de logements sera de 10 m maximum. Cette hauteur est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

La hauteur des extensions des constructions sera limitée à la hauteur du volume existant.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

Les annexes (de type garage, abris de jardin), seront limitées à une hauteur de 4 m maximum.

Les constructions agricoles auront une hauteur limitée à 15m au faîtage.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Principes généraux

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

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

La conception des constructions devra tenir compte du bâti existant, des sites et paysages dans lesquels elles s'implantent. Une harmonie sera respectée avec les constructions existantes notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions,
- la forme, le type et la pente des toitures,
- le traitement des clôtures,
- le traitement des façades,
- la forme et la proportion des percements,
- la nature et la coloration des matériaux utilisés,
- l'insertion du bâti dans son environnement, son adaptation au terrain naturel.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Toute construction, dont l'aspect général ou dont les détails s'inspirent d'un style architectural traditionnel étranger à la région, est interdite (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, etc.). Les fausses corniches, moulures et bandeaux empruntés à l'architecture classique sont interdits.

Les constructions d'architecture contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc…) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. En cas de topographie prononcée, le déblai doit être préféré au remblai.

Ces règles sont applicables aux constructions annexes. La construction des annexes devra présenter la même qualité que la construction principale (matériaux de qualité)

Les antennes et paraboles de réception numérique ou satellite ne sont pas autorisées en façade visible depuis la voie publique. Elles seront implantées sur la toiture ou au sol. Les secondes seront peintes de façon à ne pas se détacher visuellement de leur support.

Pour les bâtiments agricoles, les constructions devront s'intégrer en accord avec le paysage.

11.2 Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant l'intérêt de l'élément remarquable identifié.

Cette protection n'interdit pas l'évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées.

En cas de travaux sur les constructions existantes, doivent être conservés les éléments d'ornementation des murs et des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

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

11.3 Prescriptions architecturales pour les constructions à usage d'habitation

11.3.a. Façades

Matériaux et teintes

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc…) présenteront des teintes blanc / gris, pierre de Caen(beige clair ou beige ocré) en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou qui ne seraient pas destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse. Il pourra être de teintes différentes dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti / paysage.

Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades (tel que souvent appliqué sur le patrimoine de la reconstruction que l'on retrouve sur le bourg et les hameaux)

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que les briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment,

- les imitations de matériaux (faux bois, les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage, etc.),
- les incrustations ponctuelles de pierres apparentes.

Ouvertures

Les façades principales aveugles sur rue sont interdites.

11.3.b. Toitures

Forme et pentes

Les volumes des toitures doivent rester simples. Les constructions avec « faux pigeonnier » ou « fausse tour » sont interdites.

Seules sont acceptées **pour les constructions principales** :

- Les toitures à deux pans symétriques. La pente doit être comprise **entre 35° et 55° ,**
- Les **toitures terrasses** et / ou végétalisées.

Sont acceptées pour les annexes et vérandas :

- Les toitures à deux pans symétriques ou à quatre pans. La pente doit être comprise **entre 35° et 55° ,**
- Les **toitures terrasses** et / ou végétalisées,
- Les toitures à faible pente et /ou à un seul pan.

Matériaux de couvertures des toitures en pente

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates brun-orangé, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc, les bacs-aciers,
- Les panneaux solaires, les panneaux photovoltaïques et vitrages,
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris-foncé pour les équipements collectifs,

Lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

11.4 Les constructions à usage agricole

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

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage, etc.), le parcellaire et le paysage (topographie, inscription dans la pente, masse arborée existante permettant de masquer le bâtiment, etc.).

Pour une meilleure perception des attentes, les nouvelles constructions pourront s'inspirer des préconisations du « guide pour la construction de bâtiments agricoles en seine -maritime Fiche 2/3», document réalisé par le CAUE 76 en collaboration avec le CAUE27, la DDTM 27 et les chambres d'agriculture 76 et 27 avec le soutien de la CASDAR.

11.4.a. Façades

Les volumes présenteront des formes simples.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc…) situés à proximité immédiate des constructions ou faisant partie d'un ensemble (corps de ferme, etc) présenteront des teintes blanc / gris, pierre de Caen(beige clair ou beige ocré) en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen et /ou en cohérence avec les constructions existantes.

Les bâtiments isolés dans le paysage devront présentés des nuances plus sombres et unifiés avec la toiture.

Sur les grandes surfaces, le bardage bois est à privilégier.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou qui seraient destinés à rester apparents (bardages de bois, vitrages, structures métalliques, etc…) recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse. Il pourra être de teintes différentes dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti / paysage.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que les briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment,
- les imitations de matériaux (faux bois, les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage, etc.),
- les incrustations ponctuelles de pierres apparentes.

- Les bardages métalliques de teintes claires et brillants.

11.4.a. Toitures

Seules sont autorisées :

- Les toitures à deux pans ou à quatre pans. La pente doit être comprise **entre 14° et 40° ,**
- Les couvertures seront de couleur ardoise ou gris-foncé.

Lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

11.5 Clôtures, murs, portails

Dispositions générales

La hauteur des clôtures et des haies est limitée à 1.80 m. Une tolérance de 0,20m est accordée pour faciliter la réalisation sur un terrain en pente.

Les murs existants en pierres apparentes **devront être conservés et restaurés**. Ils pourront ponctuellement être percés d'ouvertures. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Sont interdits :

- les haies monospécifiques (thuyas, cyprès, laurier, conifères, etc.),
- les panneaux de béton pleins ou évidés,
- les matériaux de fortune, bois de coffrage, canisses bambous et plastiques,
- les assemblages de matériaux différents pour les soubassements,
- les imitations de matériaux (fausse pierre peints, dessinés ou en placage, faux bois, fausse brique…),
- les incrustations ponctuelles de pierres apparentes,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que les briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment,
- les haies artificielles.

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

Dispositions relatives aux clôtures situées aux abords des zones urbaines ou d'une construction non agricole

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

- Les murets dont la hauteur n'excèdera pas 1,2m ; ils pourront être surmontés de lisses en PVC ou composites, de grilles en fer forgé ou en alu, et /ou doublés de haies composées d'essences locales,
- Les haies basses taillées, doublées ou non d'un grillage rigide sur potelets, majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale,
- Les clôtures de bois,
- Les murs, soit en pierres apparentes, soit recouverts d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes.

En limite séparative, sont autorisées les mêmes formes de clôtures qu'en limite d'emprise publique, ainsi que les claustras de bois, les brises vues sur grillage.

Dispositions relatives aux clôtures situées aux abords d'une construction agricole

sont uniquement autorisés :

- Les haies basses taillées, doublées ou non d'un grillage rigide sur potelets, majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale,
- Les clôtures de bois éventuellement doublées d'une haie bocagère ;
- Les grillages ou lisses normandes, éventuellement doublés d'une haie bocagère.

Dispositions relatives aux clôtures situées dans les espaces agricoles non construits

Sont uniquement autorisés :

- Les clôtures en bois à barreaudage éventuellement doublées d'une haie bocagère ;
- Les grillages ou lisses normandes, éventuellement doublés d'une haie bocagère ;
- Les haies bocagères composées d'essences locales.

Dispositions spécifiques dans le cas de plantations de haies

Les haies devront être libres, c'est-à-dire que les arbustes devront être distancés, entre eux et par rapport à la limite parcellaire, de manière qu'ils puissent, exprimer, à la taille adulte attendue, leur port naturel sans empiéter sur l'espace public ou les parcelles voisines. Elles devront être composées d'une alternance d'essences variées et locales.

Dispositions relatives aux portails

Clôtures et portails doivent être de même nature pour conserver l'harmonie. Le choix des matériaux et des couleurs des portails doit respecter l'harmonie des portails existants dans l'environnement.

Dispositions particulières

Dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappes, les clôtures et portails ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

11.6 Systèmes d'énergie renouvelable

Les systèmes d'énergie renouvelable :

- doivent être intégrés au bâti ou à son environnement,
- ne doivent pas créer de nuisances notamment :
  - des nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré,
  - des vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parcs de stationnement autorisés, publics ou privés, à l'air libre et accueillant plus de 4 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Les haies de conifères sont interdites.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

Les nouvelles constructions s'accompagneront de plantations permettant d'intégrer le bâtiment soit :

- d'une haie bocagère plantée à un minimum de 10 m des constructions.
- de bosquets
- d'un alignement irrégulier

Les espaces libres et plantations pourront s'inspirer des préconisations du « guide pour la construction de bâtiments agricoles en seine -maritime – Fiche 3/3», document réalisé par le CAUE 76 en collaboration avec le CAUE27, la DDTM 27 et les chambres d'agriculture 76 et 27 avec le soutien de la CASDAR.

13.1 Chemins à conserver identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme

Les chemins existants repérés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

13.2 Préservation du patrimoine paysager identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

A ce titre sont identifiées, des haies, des arbres remarquables, des jardins et espaces verts remarquables.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine naturel, identifié au règlement écrit, en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sont autorisés les travaux de gestion courantes (tailles de formation, tailles douces, élagage des branches basses…) ou des travaux de remise en état dans la mesure où ils n'altèrent pas la qualité sanitaire et ne nuisent pas à la survie de cet élément végétal.

Les élagages d'un élément de patrimoine végétal protégé sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation de ses qualités paysagères, ni de perspectives visuelles et qu'ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et la survie de cet élément.

Les coupes, dessouchages ou abattages des arbres existants isolés ou constituant d'un alignement d'arbres ou d'une haie protégée sont proscrites sauf :

- Les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations,
- Les abattages et coupes sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques pour la sécurité publique (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.)
- Les coupes et abattages nécessaires à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

Les plantations pourront être supprimées à condition d'être remplacées :

- sur place ou à proximité
- Par des plantations, qui à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations supprimées. Les nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales, et si possible de même développement.

13.2.a. Jardins et espaces verts remarquables

Sur les jardins et espaces verts remarquables identifiés précisément au règlement graphique, toute occupation ou intervention qui dénaturerait le site est interdite.

ZONE N

PREAMBULE DU REGLEMENT DE ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone naturelle dite “zones N”, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment les petits hameaux d’habitat.

Y sont autorisées les extensions et annexes d’habitations existantes, et constructions, installations et aménagement nécessaires aux équipements et services publics.

La zone N comprend deux sous-secteurs :

- la zone Nc spécifique au cimetière paysager ;
- la zone Nh spécifique centre équestre et à l'hébergement et aux loisirs qui en dépendent »

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dans l’ensemble de la zone N (y compris les secteurs Nh, Nc,)

Sont interdits dans l’ensemble de la zone N (y compris les secteurs Nh, Nc,) toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l’article N2 suivant.

1.2 Dans les secteurs affectés par un risque d’inondation par remontées de nappes

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre *(cf. plan des risques),* sont interdits :

- les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 1 et 2,5 mètres *(cf. plan des risques),* sont interdits :

- les sous-sols non adaptés à l'aléa;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

1.3 Dans les espaces verts et jardins remarquables identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Sont interdites toutes constructions, à l'exception des occupations autorisées à l'articule N2.

1.4 Concernant le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Les démolitions d'éléments bâtis repérés dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sauf celles mentionnées à l'article U2.

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

2.1 Dans la zone N (secteur Nh, Nc, compris)

En zone N (secteur Nh, Nc, compris) sont autorisés :

- La **réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes** à destination d'habitation à condition :
    - de respecter un maximum de 30% de la surface de plancher existante,
    - et de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol en extension ;
- **Les constructions annexes** (garages, abris de jardin, …) **sans création de logement nouveau**, à condition ;
    - que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m²,
    - et que leur hauteur n'excède pas 4 m au point le plus haut,
    - et qu'elles soient édifiées sur la même unité foncière que la construction principale,
    - et qu'elles soient édifiées en continuité de la construction principale ou à une distance maximale de 10 m ;
    - de ne pas être visible du domaine public.

- Les aménagements liés à l'exploitation forestière sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites ;
- Les **affouillements et exhaussements du sol**, sous réserve d'être compatibles avec la destination de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère général de la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel, à condition:
    - qu'ils soient liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés dans le secteur,
    - ou qu'ils soient nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés,
    - ou qu'ils soient nécessaires à la gestion des eaux pluviales,
    - ou qu'ils soient destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers, d'ouvrages hydrauliques;
- Les **aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations** dues aux ruissellements des eaux pluviales ;
- Les **constructions et installations nécessaires aux équipements publics collectifs ou aux services publics** dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité, 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.
- Les constructions, installations et équipements de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public.
- Les **reconstructions à l'identique en cas de sinistre** uniquement à condition que ce sinistre n'ait pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.
- Les constructions sur sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltration d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

Pour les **constructions et installations recevant du public**, autorisées dans la zone et qui impliquent des règles de constructions particulières, les dispositions des articles N3 à N13 du présent règlement ne s'appliquent pas à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article N 11.1.

2.2 Dans le sous-secteur Nc

Dans le secteur Nc, sont également autorisés les constructions et aménagements liés au cimetière paysager.

2.3 Dans le sous-secteur Nh

Dans le secteur Nh, sont autorisées :

- les installations et constructions nécessaires au centre équestre, ainsi qu'à l'hébergement et aux loisirs qui sont liés à son activité,
- les aires de stationnement, aires de jeux et espaces verts qui leur sont liés.

2.4 Dans les secteurs affectés par un axe de ruissellement

Dans les secteurs affectés par un axe de ruissellement (cf étude hydraulique de zonage et de gestion des eaux pluviales disponible en annexe du PLU), les installations, aménagements et constructions (à l'exception des aménagements et ouvrages dédiés à la prévention du risque d'inondation) ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

2.5 Dans les espaces verts et jardins remarquables identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Sur les parcelles identifiées au règlement graphique, seuls les changements de destination, les reconstructions des constructions existantes, les extensions et constructions d'annexes des constructions existantes sont autorisées.

2.6 Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Déclaration préalable

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, les travaux exécutés sur des constructions existantes, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Ne sont pas soumis à une déclaration préalable :

- les travaux mentionnés ci-dessus lorsqu'ils sont soumis à permis de construire en application des articles R421-14 à R421-16 du code de l'urbanisme ;
- les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.

Permis de démolir

Au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux, ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à un permis de démolir.

Ces travaux sont autorisés à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de la construction ;
- ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre);
- ou que l'état de la construction soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Pour les murs de clôture, ces travaux sont autorisés :

- en cas de reconstruction à l'identique*,
- en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 5 mètres de largeur.

**Dans le cas d'une reconstruction à l'identique, un déplacement du mur (sans réduction de sa longueur) en limite d'emprise publique ou de voie publique ou privée peut être autorisé.*

2.7 Les bâtiments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Pour les bâtiments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, les changements de destination sont autorisés.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout projet d'aménagement de voirie nouvelle doit tenir compte du « *Cahier de recommandations techniques, pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme* », disponible auprès de Caen la mer et du règlement de collecte de Caen la mer. https://www.caenlamer.fr/content/cahier-de-recommandations-techniques-pour-une-meilleurs-prise-en-compte-des-dechets-menagers

3.1 Accès

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

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

Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance minimale d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe, situé à 3 mètres en retrait de l'alignement de la voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile.

3.2 Voirie

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

Les nouvelles voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics et de collecte des déchets ménagers dès lors que la configuration le permet.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément au règlement de distribution d'eau potable en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.a. Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer.

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

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau public d'assainissement collectif, il sera mis en place un assainissement autonome dans le respect du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté Urbaine de Caen la mer.

Ce dispositif de traitement autonome des eaux usées doit être :

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

- adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

4.2.b. Eaux pluviales

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer.

En l'absence de réseaux, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété objet de la demande.

Sauf impossibilité technique, l'infiltration à la parcelle est obligatoire. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.

Tout ou partie des eaux pluviales pourra être accepté dans le réseau public à condition que l'infiltration, le rejet en milieu naturel ou la rétention, sur l'unité foncière, ne soit pas possibles ou soit insuffisant. Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses, …)

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

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer.

4.3 Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

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

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

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

4.4 Déchets ménagers

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements, doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné et répondant aux règlements en vigueur (cf. le règlement de collecte et règlement sanitaire départemental, sur l'assiette foncière de l'opération).

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Sur la zone N, et le sous-secteur Nh (Nc non compris):

Les constructions seront implantées à une distance :

- de l'axe des routes départementales : au moins égale à 20m,
- de l'axe des autres voies publiques : au moins égale à 10m.

6.2 Sur le sous-secteur Nc:

Les constructions seront implantées à une distance de l'axe des voies publiques ouvertes à la circulation automobile : au moins égale à 10m.

6.3 Dispositions générales :

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

L'extension mesurée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement

Les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux et/ou à la sécurité routière.

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

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m. Cette distance

est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

L'extension mesurée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

Les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux et/ou à la sécurité routière.

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

Il n'y a pas de prescriptions particulières.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'extension des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à un maximum de 30% de la surface de plancher existante et ne pas dépasser 40 m ² d'extension.

L'emprise au sol des constructions annexes (garages, abris de jardins, etc.) sans création des logement nouveaux sera limitée à 20 m².

En zone Nc et Nh, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage des constructions sera de 10 m maximum. Cette hauteur est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

La hauteur des extensions des constructions sera limitée à la hauteur du volume existant.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

Les annexes (de type garage, abris de jardin), seront limitées à une hauteur de 4 m maximum.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Principes généraux

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

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

La conception des constructions devra tenir compte du bâti existant, des sites et paysages dans lesquels elles s'implantent. Une harmonie sera respectée avec les constructions existantes notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions,
- la forme, le type et la pente des toitures,
- le traitement des clôtures,
- le traitement des façades,
- la forme et la proportion des percements,
- la nature et la coloration des matériaux utilisés,
- l'insertion du bâti dans son environnement, son adaptation au terrain naturel.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Toute construction, dont l'aspect général ou dont les détails s'inspirent d'un style architectural traditionnel étranger à la région, est interdite (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, etc.). Les fausses corniches, moulures et bandeaux empruntés à l'architecture classique sont interdits.

Les constructions d'architecture contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. En cas de topographie prononcée, le déblai doit être préféré au remblai.

Ces règles sont applicables aux constructions annexes. La construction des annexes devra présenter la même qualité que la construction principale (matériaux de qualité)

Les antennes et paraboles de réception numérique ou satellite ne sont pas autorisées en façade visible depuis la voie publique. Elles seront implantées sur la toiture ou au sol. Les secondes seront peintes de façon à ne pas se détacher visuellement de leur support.

11.2 Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant l'intérêt de l'élément remarquable identifié.

Cette protection n'interdit pas l'évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées.

En cas de travaux sur les constructions existantes, doivent être conservés les éléments d'ornementation des murs et des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

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

11.3 Prescriptions architecturales pour les constructions à usage d'habitation

11.3.a. Façades

Matériaux et teintes

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc...) présenteront des teintes blanc / gris, pierre de Caen(beige clair ou beige ocré) en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou qui ne seraient pas destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse. Il pourra être de teintes différentes dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti / paysage.

Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades (tel que souvent appliqué sur le patrimoine de la reconstruction que l'on retrouve sur le bourg et les hameaux)

Sur les grandes surfaces, le bardage bois est à privilégier.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que les briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment,
- les imitations de matériaux (faux bois, les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage, etc.),
- les incrustations ponctuelles de pierres apparentes.
- Les bardages métalliques brillants

Ouvertures

Les façades principales aveugles sur rue sont interdites.

11.3.b. Toitures

Forme et pentes

Les volumes des toitures doivent rester simples. Les constructions avec « faux pigeonnier » ou « fausse tour » sont interdites.

Seules sont acceptées **pour les constructions principales** :

- Les toitures à deux pans symétriques ou à quatre pans. La pente doit être comprise **entre 35° et 55° ,**
- Les **toitures terrasses** et / ou végétalisées.

Sont acceptées pour les annexes et vérandas :

- Les toitures à deux pans symétriques. La pente doit être comprise **entre 35° et 55° ,**
- Les **toitures terrasses** et / ou végétalisées,
- Les toitures à faible pente et /ou à un seul pan.

Matériaux de couvertures des toitures en pente

Les toitures seront de couleur ardoise ou gris-foncé.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc, les bacs-aciers,
- Les panneaux solaires, les panneaux photovoltaïques et vitrages,
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris-foncé pour les équipements collectifs,

Lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

11.4 Clôtures, murs, portails

Dispositions générales

La hauteur des clôtures et des haies est limitée à 1.80 m. Une tolérance de 0,20m est accordée pour faciliter la réalisation sur un terrain en pente.

Les murs existants en pierres apparentes **devront être conservés et restaurés**. Ils pourront ponctuellement être percés d'ouvertures. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

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

- Les murets dont la hauteur n'excèdera pas 1,2m ; ils pourront être surmontés de lisses en PVC ou composites, de grilles en fer forgé ou en alu, et /ou doublés de haies composées d'essences locales,
- Les haies basses taillées, doublées ou non d'un grillage rigide sur potelets, majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale,
- Les clôtures de bois,
- Les murs soit en pierres apparentes soit recouverts d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes.

En limite séparative, sont autorisées les mêmes formes de clôtures qu'en limite d'emprise publique, ainsi que les claustras de bois, les brises vues sur grillage.

En limite de zone naturelle ou agricole, chemin, les clôtures seront composées d'un grillage ou lisses normandes dont la hauteur n'excédera pas 1m, doublés d'une haie bocagère. Cette dernière sera constituée d'un rideau d'arbres hautes tiges et /ou d'arbustes d'essences locales et variées.

Sont interdits :

- les haies monospécifiques (thuyas, cyprès, laurier, conifères, etc.),
- les panneaux de béton pleins ou évidés,

- les matériaux de fortune, bois de coffrage, canisses bambous et plastiques,
- les assemblages de matériaux différents pour les soubassements,
- les imitations de matériaux (fausse pierre peints, dessinés ou en placage, faux bois, fausse brique…),
- les incrustations ponctuelles de pierres apparentes,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que les briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment,
- les haies artificielles.

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

Dispositions spécifiques dans le cas de plantations de haies

Les haies devront être libres, c'est-à-dire que les arbustes devront être distancés, entre eux et par rapport à la limite parcellaire, de manière qu'ils puissent, exprimer, à la taille adulte attendue, leur port naturel sans empiéter sur l'espace public ou les parcelles voisines. Elles devront être composées d'une alternance d'essences variées et locales.

Dispositions relatives aux portails

Clôtures et portails doivent être de même nature pour conserver l'harmonie. Le choix des matériaux et des couleurs des portails doit respecter l'harmonie des portails existants dans l'environnement.

Dispositions particulières

Dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappes, les clôtures et portails ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

11.5 Systèmes d'énergie renouvelable

Les systèmes d'énergie renouvelable :

- doivent être intégrés au bâti ou à son environnement,
- ne doivent pas créer de nuisances notamment :
  - des nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré,
  - des vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parcs de stationnement autorisés, publics ou privés, à l'air libre et accueillant plus de 4 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Les haies de conifères sont interdites.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

12.1 Chemins à conserver identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme

Les chemins existants repérés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

12.2 Préservation du patrimoine paysager identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

A ce titre sont identifiées, des haies, des arbres remarquables, des jardins et espaces verts remarquables.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine naturel, identifié au règlement écrit, en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sont autorisés les travaux de gestion courantes (tailles de formation, tailles douces, élagage des branches basses…) ou des travaux de remise en état dans la mesure où ils n'altèrent pas la qualité sanitaire et ne nuisent pas à la survie de cet élément végétal.

Les élagages d'un élément de patrimoine végétal protégé sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation de ses qualités paysagères, ni de perspectives visuelles et qu'ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et la survie de cet élément.

Les coupes, dessouchages ou abattages des arbres existants isolés ou constituant d'un alignement d'arbres ou d'une haie protégée sont proscrites sauf :

- Les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations,
- Les abattages et coupes sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques pour la sécurité publique (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.)
- Les coupes et abattages nécessaires à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

Les plantations pourront être supprimées à condition d'être remplacées :

- sur place ou à proximité
- Par des plantations, qui à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations supprimées. Les nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales, et si possible de même développement.

12.2.a. Jardins et espaces verts remarquables

Sur les jardins et espaces verts remarquables identifiés précisément au règlement graphique, toute occupation ou intervention qui dénaturerait le site est interdite.

ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

A

Accès

L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain, voir schéma en annexe suivante). Dans tous les cas il ne peut desservir qu'une seule unité foncière. »

Acrotère

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

Affouillement de sol

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

Alignement

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains. A ne pas confondre avec l'alignement de fait des constructions existantes qui correspond à plusieurs constructions implantées sur le même linéaire.

Alignement d'arbres

Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

Annexes

Cf. définition de « constructions annexes ».

Arbre

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

Arbuste

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

Attique

Dernier étage d'une construction réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs, et de proportions moindres.

Dans ce règlement, est considéré comme attique le dernier niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 1 m des façades sur rue et arrière sous réserve d'obtenir un retrait cumulé sur les 2 façades d'au moins 4 m et de rester dans le gabarit enveloppe défini dans les articles 10 des différentes zones. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

B

Bâtiment

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

Bâtiment protégé, élément particulier protégé

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

C

Changement de destination

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

Coefficient d'emprise au sol

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

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

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

Coefficient de perméabilité

C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

Constructions

Eléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.

Installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

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

Constructions annexes

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres les locaux :

- une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale – Définition du lexique national d'urbanisme
- ayant un caractère accessoire(fonction de service) lié à la construction principale, tels que garages, remises, abris de jardin, celliers, atelier, local à vélo, celliers,

Constructions nécessaires à l'exploitation agricole

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

Coupe et abattage d'arbres

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

D

Défrichement

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

Le défrichement peut être direct ou indirect :

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

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

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

Destinations des locaux

La liste des destinations est fixée à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

Habitation :

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

Hébergement hôtelier :

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

Bureaux :

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

Commerce :

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

Artisanat :

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

Industrie :

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

Exploitation agricole ou forestière.

Entrepôt :

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

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

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

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

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

Distances

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

E

Égout du toit (parfois juste « égout »)

Elément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emplacement réservé (ER)

- pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général,
- pour espace vert public,
- pour élargissement ou création de voie publique communale :

En application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés où sont interdits toute construction ou aménagement autre

que ceux prévus par le document d'urbanisme pour ces terrains (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant de l'article L230-1 du code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire. Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits dans les documents graphiques du règlement et décrits dans les annexes du présent PLU.

Emprise au sol

Voir la définition de Coefficient d'emprise au sol

Emprises publiques

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;

- parcs, jardins, places…

- emprises piétonnes et cyclables.

Enduit

Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Espace végétalisé

Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

Espace vert planté

Les espaces verts plantés correspondent à des espaces végétalisés et / ou arborés. Les toitures végétalisées peuvent être intégrée au ratio minimum par parcelles.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain

Existant

La notion de « bâti, bâtiment ou construction *existant(e)* » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Extension : Construction augmentant l'emprise au sol ou la surface de plancher d'un bâtiment.

Extension

L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.

Ne peut être qualifiée d'extension :

- une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre,
- la juxtaposition d'un nouveau bâtiment.

Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

F

Façades

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

H

Haie

Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive

Haie formée uniquement d'arbustes *(hauteur maximale : 2 m).*

Haie à port libre

Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

Haie bocagère

Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Haie de clôture

Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

Hauteur (H) (voir le Cahier Graphique)

La hauteur est la différence d'altitude, calculée en mètres, entre le point le plus bas du niveau du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage et le point le plus haut : faîtage ou acrotère.

Hauteur plafond (voir le Cahier Graphique)

La hauteur plafond est l'altitude limite que doivent respecter les constructions, au faîtage pour les toitures à pentes, et l'acrotère des terrasses pour les toitures terrasses.

I

Imperméabilisation

Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou un revêtement.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

L

Limite séparative

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories *:*

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique. Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles peuvent être constituées de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- les limites de fond de parcelle (voir cahier graphique). Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

P

Parcelle dite « en drapeau »

Une parcelle dite en drapeau est une parcelle ayant un accès très étroit sur le domaine public et qui s'élargit en cœur d'ilot. Dans ce règlement, sont considérées comme parcelles en drapeau, les parcelles ayant cette configuration et dont l'accès est inférieur ou égale à 5m.

Pignon

Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

Pleine-terre : Absence de tout revêtement ou construction quel que soit la profondeur.

Poteau

Pièce verticale porteuse.

Port libre (haie)

Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

R

Rez-de-chaussée actif :

Les rez-de-chaussée actifs correspondent à des rez-de-chaussée occupés par des commerces, services et / ou équipements.

S

Surface de plancher

Depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Surface végétalisée

Voir espace végétalisé.

T

Terrain

Voir unité foncière

Terrain naturel

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

U

Unité foncière

Il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V

Végétalisé

Voir espace végétalisé.

Versant

Pente d'une toiture.

Voie ou voirie

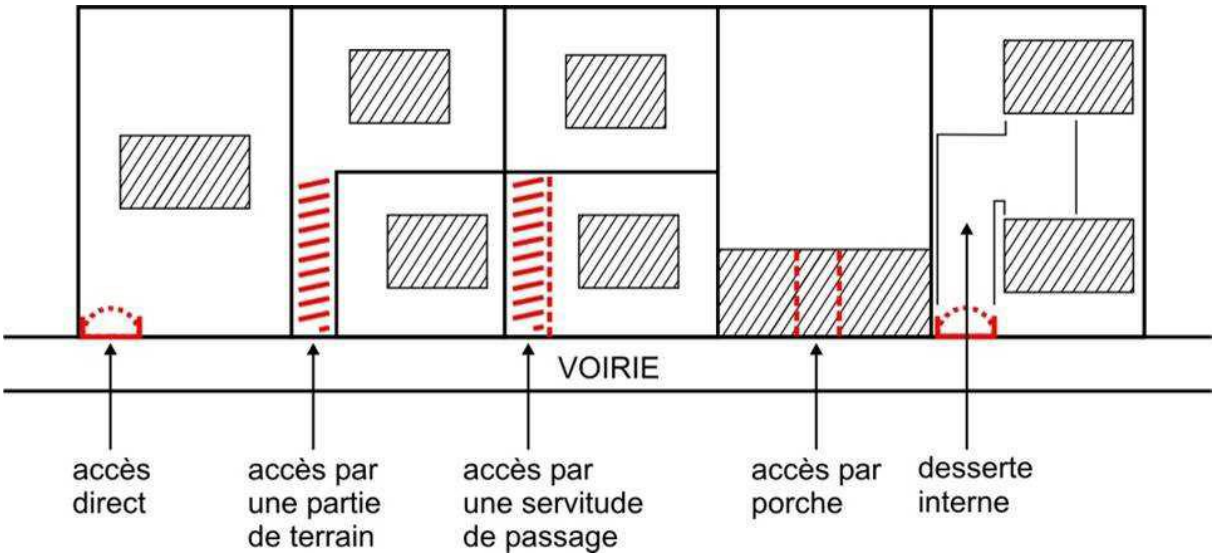
Espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant deux ou plusieurs unités foncières et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

Voie en impasse

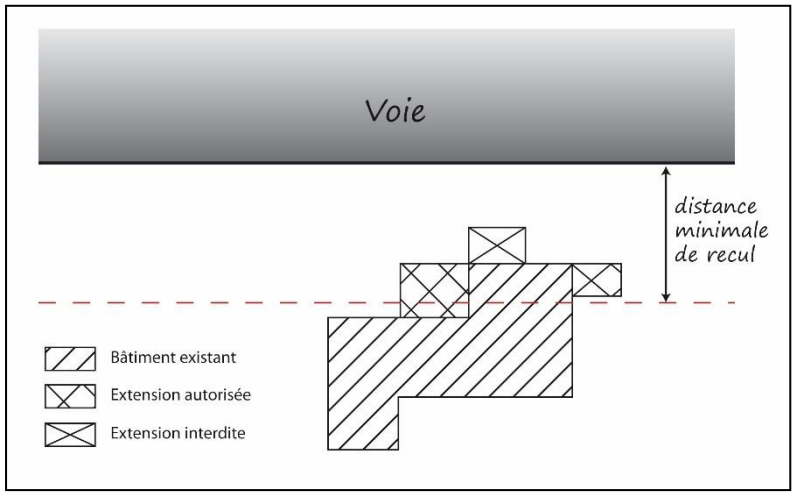
Petite rue sans issue.

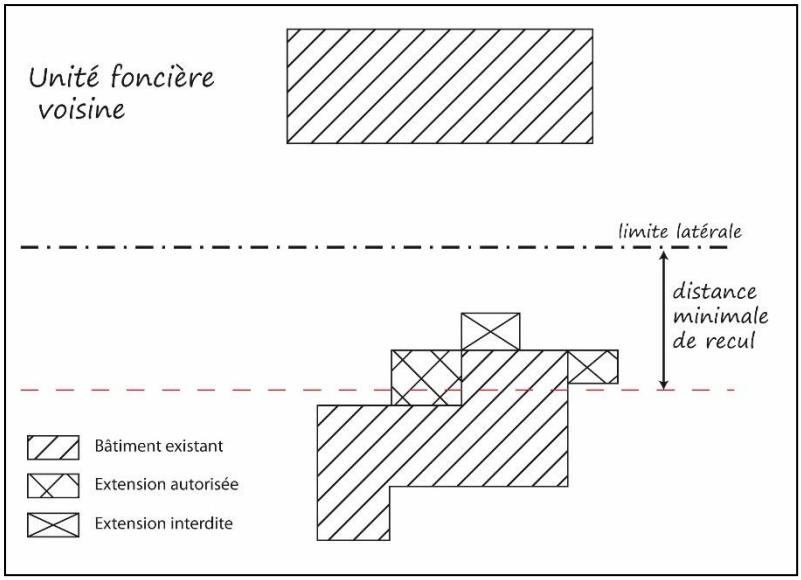
ANNEXE 2 : CAHIER GRAPHIQUE

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

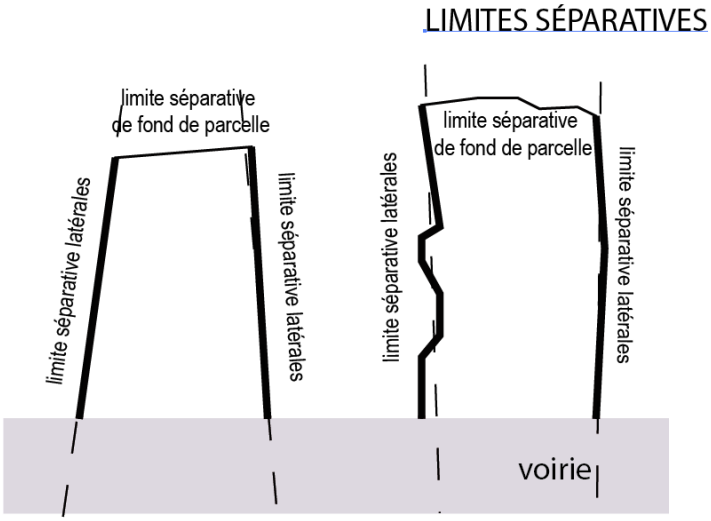


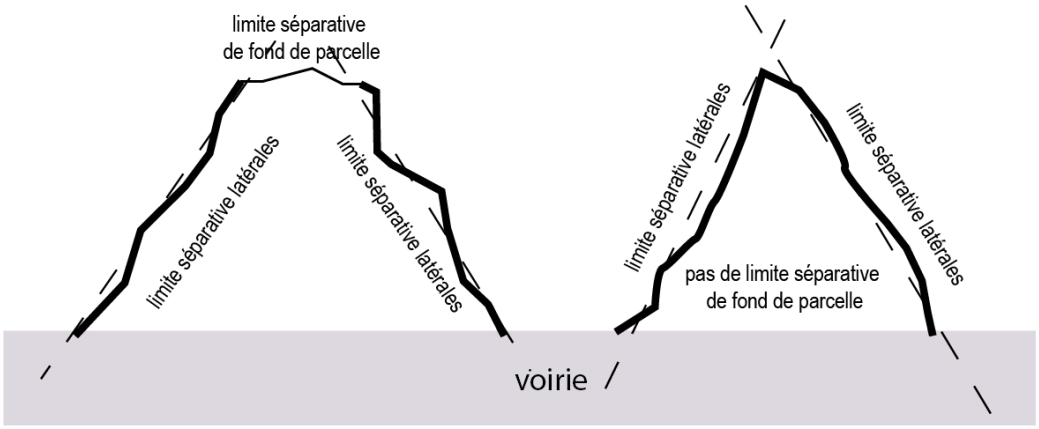
ARTICLES 6 & 7 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET POSSIBILITES D'EXTENSION EN CAS DE NON CONFORMITE AUX PRESENTES REGLES





ARTICLE 7 - LIMITES SÉPARATIVES





ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

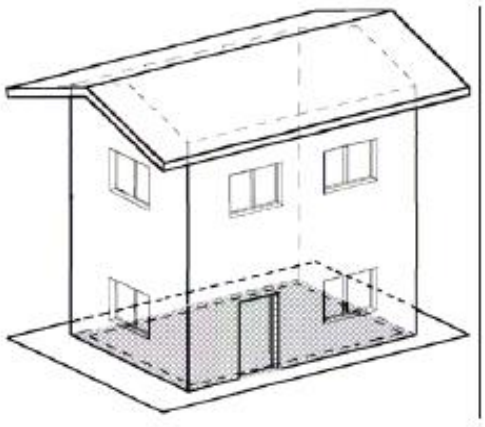
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R 420-1 du code de l'urbanisme).

L'emprise au sol comprend les éléments suivants :

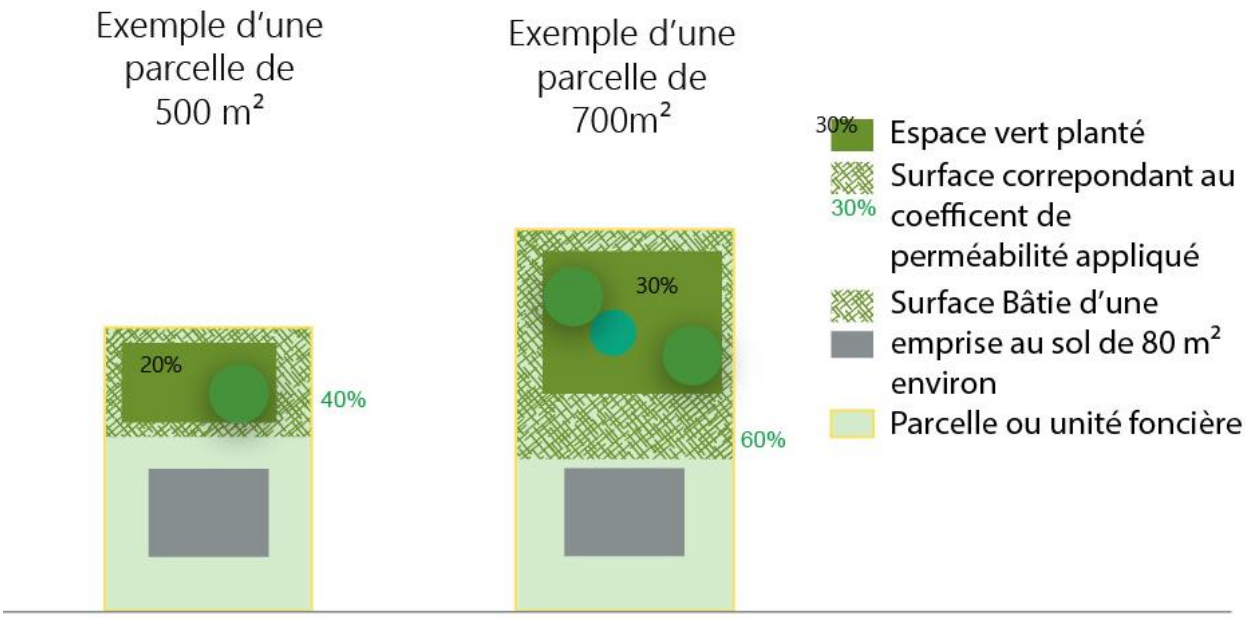
- épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).
- débords de la construction (exemple : auvent s'il y a des poteaux de soutien) et surplombs (exemple : balcons…).
- rampes d'accès extérieures.
- bassins de piscine (intérieure ou non, couverte ou non)

Ne constituent pas de l'emprise au sol :

- aire de stationnement extérieure non couverte
- terrasses de plain-pied (ou ne présentant pas de surélévation significative par rapport au terrain, ni de fondations profondes),
- les auvents, marquises et pare-soleil
- les bassins de rétention pluviale



Le coefficient de perméabilité et les espaces verts plantés :



ANNEXE 3 : LISTE DES PLANTES INVASIVES

Les plantes invasives sont des plantes exogènes à un milieu, introduites dans celui-ci via l'homme majoritairement, et présentant une prolifération telle qu'elles produisent des changements de composition, structure, et fonctionnement des écosystèmes.

En présence d'invasives, un milieu peut rapidement se retrouver uniquement constitué de ces espèces exogènes, les espèces indigènes se retrouvant submergées car inadaptées à cette concurrence. En plus des pertes de biodiversité, les plantes invasives peuvent entraîner des coûts économiques, notamment au sein de milieux aquatiques, mais également des problèmes d'allergies et de toxicité.

La liste suivante des plantes invasives a été établi par la direction de l'Environnement et du Cadre de vie de la ville de Caen.

Les plantes sont groupées dans 4 catégories distincts en fonction des milieux préférablement colonisés :

Plantes invasives à large gamme de milieux terrestres colonisables

- La Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum)
- L'Ambroisie à feuilles d'armoise (Ambrosia artemisifolia)
- Le Baccharis à feuilles d'arroche (Baccharis halimifolia)
- Le Buddleia du Père David (Buddleja davidii)
- L'Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana)
- La Vergerette de Sumatra (Conyza sumatrensis)
- Le Séneçon du cap (Senecio ineaquidens)
- Le Faux-vernis du Japon ou Frêne puant (Ailanthus altissima)
- Le Robinier faux accacia (Robinia pseudoaccacia)
- Le Solidage glabre (Solidago gigantea) et le Solidage du Canada (Solidago canadensis)
- Le Sporobole tenace (Sporobolus indicus)
- L'Alysson blanchâtre (Berteroa incana)
- Le Brome purgatif (Bromus willdenowii)

Plantes invasives de milieux terrestres humides et prairiaux

- La Renouée du Japon (Fallopia japonica)
- La Renoué de Sakhaline (Fallopia sachalinensis)
- La Renouée à nombreux épis (Polygonum polystachium)
- La Balsamine de l'Himalaya (Impatiens glandulifera)
- Le Bidents à fruits noir (Bidens frondosa)

• L’Aster de Nouvelle-Belgique (Aster novi-belgii)

• Le Paspale dilaté (Paspalum dilatatum)

• L’Epilobe cilié (Epilobium adenocaulon)

Plantes invasives de milieux aquatiques :

• Les Jussies (Ludwigia glandiflora et Ludwigia peploides)

• La Crassule de Helms (Crassula helmsii)

• Le Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum)

• La Lentille d’eau minuscule (Lemna minuta)

• Les Elodée (Elodea nuttalli et Elodea canadensis)

• L’Azolla fausse-fougère (Azolla fillucoïdes)

• Le Lagarosiphon (Lagarosiphon major)

Plantes invasives de forêts et de landes

• Le Rhododendron pontique (Rhododendron ponticum)

• La Petite balsamine (Impatiens parviflora)

• L’Erable negundo (Acer negundo)