

Département du Calvados

# Commune de Cormelles-le-Royal

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### Règlement écrit

Pièce n°4



Révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Prescrite le 16/12/2013

Arrêtée le 31/01/2019

Approuvée le 12/12/2019



# SOMMAIRE

<b>LES ZONES URBAINES</b>	<b>4</b>
ZONE UA	5
ZONE UB	28
ZONE UE	52
ZONE US	71
<b>LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES</b>	<b>88</b>
ZONE A	89
ZONE N	98
<b>ANNEXES</b>	<b>117</b>
ANNEXE 1 : LEXIQUE	118
ANNEXE 2 : CAHIER GRAPHIQUE	133



# **LES ZONES URBAINES**



**ZONE UA**

---

## PREAMBULE DU REGLEMENT DE ZONE

Extrait du rapport de présentation :

*« La zone UA est une zone urbaine dense correspondant aux deux polarités majeures de la commune de Cormelles-le-Royal.*

*Le caractère essentiel de la zone UA est d'affirmer le rôle central du centre-bourg et du quartier des Drakkars. 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.*

*La zone UA est composée de deux secteurs :*

- *le secteur UAb recouvrant le centre bourg historique de Cormelles-le-Royal ;*
- *le secteur UAd recouvrant le quartier des Drakkars.*

*Des éléments bâtis remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial. »*

## ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1.1 Dans l'ensemble de la zone UA

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA :

- Les constructions à destination d'hébergements hôteliers, à destination de bureaux, de services, de commerces et d'artisanat, sauf celles mentionnées à l'article UA2 ;
- 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, sauf celles mentionnées à l'article UA2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), exceptées celles mentionnées à l'article UA2 ;
- Les éoliennes, non soumises à autorisation au titre des ICPE ;
- 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 UA2 ;
- Le comblement des mares et l'arasement des talus ;

- Les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation ;
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers de camping, caravanes d'habitation, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- l'installation, pour une durée supérieure à trois mois\* par an, d'une caravane sur un terrain situé en dehors :
  - d'un parc résidentiel de loisirs,
  - d'un terrain de camping,
  - d'un village de vacances classé en hébergement léger,
  - d'une dépendance de maison familiale de vacances;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article UA2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance ;
- Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit ;
- Tous travaux ayant pour effet de porter atteinte aux cours d'eau de la commune et notamment les travaux de busage, recalibrage ou curage.

\*Pour le calcul de la durée de trois mois par an, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte.

## 1.2 Protection des commerces

Au niveau des secteurs repérés dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée commerciaux existants ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination, ni être transformés en espace de stationnement.

## 1.3 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, zone de risque pour les réseaux et sous-sols (secteurs de sensibilité très élevée, en rose sur le plan des risques, nuisances et zones humides en annexe 1 du PLU), 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, zone de risque pour les sous-sols (secteurs de sensibilité moyenne, en jaune sur le plan des risques, nuisances et zones humides en annexe 1 du PLU), sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'assainissement autonome sauf avis favorable du SPANC.

Pour information, le territoire comprend des secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 2.5 et 5 mètres, zone de risque pour les infrastructures profondes (secteurs de sensibilité faible, en vert sur le plan des risques, nuisances et zones humides en annexe 1 du PLU).

## 1.4 Dans les zones humides

Au sein des zones humides et des territoires fortement prédisposés à la présence de zones humides repérés dans le document graphique du livret des annexes, sont interdits :

- Les constructions, imperméabilisations, affouillements et exhaussements de sol qui seraient incompatibles avec le fonctionnement et l'intérêt écologique des zones humides ;
- La suppression des fossés et rigoles existants lorsqu'ils participent au fonctionnement naturel des zones humides ;
- L'aménagement des zones humides en plan d'eau ou en ouvrage de gestion des eaux pluviales.

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.

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

### 2.1 Dans la zone UA

En zone UA, sont autorisés :

- Les constructions à destination **d'habitation**,
- Les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif** ;
- Les constructions à destination **d'hébergements hôteliers, bureaux, de services, de commerces et d'artisanat**, à condition d'être compatibles avec l'habitat et les prescriptions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial de Caen Métropole ;
- Les **constructions annexes** à condition :



- que leur emprise au sol soit égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- et que leur hauteur au faîtage ou à l'acrotère soit égale ou inférieure à 3 m ;
- Les **extensions des constructions** autorisées dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (**ICPE**) compatibles avec l'habitat ;
- Les constructions à usage **agricole**, à condition :
  - qu'elles viennent compléter les installations d'un siège d'exploitation préexistant,
  - et qu'elles soient compatibles avec l'habitat ;
- 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 UA3 à UA13 du présent règlement ne s'appliquent pas à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article UA 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 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 UA3 à UA13 du présent règlement ne s'appliquent pas à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article UA 11.1.

## 2.2 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 4 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.*

## **2.3 Dans les secteurs affectés par le bruit**

Les constructions autorisées, situées dans les secteurs affectés par le bruit, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions susvisées du code de l'environnement et du code de la construction et de l'habitation.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum doit être conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013, ou tout texte s'y substituant.

Pour les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé par les trois arrêtés du 25 avril 2003 susvisés ou tout texte s'y substituant.

## **2.4 Dans les zones humides**

Au sein des zones humides repérées dans les documents graphiques annexes 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, service public ...),
  - 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.

## ARTICLE UA 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.

### 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 3 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 ordures ménagères. 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.

Les nouvelles voiries en impasse, devant être desservies par les services publics et de collecte des déchets ménagers, doivent être dotées d'un espace de retournement dès lors que la configuration le permet, 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 UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

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 de RESEAU.

## **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***

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

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées.

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, ...)

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.

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.

## ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

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

### 6.1 Dispositions générales

#### *6.1.a. Secteur UAb*

Les constructions nouvelles doivent être édifiées **soit en limite, soit en retrait de 5 mètres minimum** des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

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.

#### *6.1.b. Secteur UAd*

Les constructions nouvelles doivent être édifiées **en retrait de 5 mètres minimum** des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

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.

### 6.2 Dispositions particulières

- 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).
- Pour les constructions à destination d'habitation, sont tolérés en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites des emprises publiques ou des voies, les extensions, d'une emprise inférieure à 20 m<sup>2</sup>, en avancée par rapport à la façade.
- Des implantations autres que celles édictées dans les dispositions générales sont possibles dans les cas suivants :
  - lorsque les conditions de visibilité et de sécurité automobile exigent un recul par rapport à l'alignement et à l'intersection des voies ;
  - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, le retrait par rapport à cette voie n'est pas obligatoire ;
  - pour les annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>,

- pour les extensions de bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU y compris ceux ne respectant pas les dispositions de l'article UA6, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

### 6.3 Champs d'application

- Les dispositions de l'article UA6 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 UA6 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 UA7 ;
  - 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 en cas de sinistre :
    - si les dispositions de l'article UA6 rendent la reconstruction impossible,
    - et si ce sinistre n'a pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU ;
  - 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 UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 Dispositions générales

#### *7.1.a. Pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 3 mètres*

Les constructions nouvelles, dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3 mètres, peuvent être édifiées **soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.**

#### *7.1.b. Pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 3 mètres*

Les constructions nouvelles, dont la hauteur au faîtage est supérieure à 3 mètres, doivent être édifiées **en retrait** par rapport aux limites séparatives. Ce retrait doit être **au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ), sans jamais pouvoir être inférieur à 4 mètres.**

## 7.2 Dispositions particulières

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

## 7.3 Champ d’application

- Les dispositions générales de l’article UA7 ne s’appliquent pas :
  - aux annexes dont l’emprise est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres ;
  - 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 en cas de sinistre :
    - si les dispositions générales de l’article UA7 rendent la reconstruction impossible,
    - et si ce sinistre n’a pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.
- La hauteur d’une construction à prendre en compte 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.
- En cas de dénivellation entre fonds voisins, la cote d’altitude à prendre en compte sur la limite séparative est la cote moyenne prise entre les deux fonds.

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

Il n’est pas fixé de prescription spéciale.

## ARTICLE UA 9 : 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.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cadre des reconstructions à l'identique de bâtiments existants en cas de sinistre :

- si ces règles rendent la reconstruction impossible,
- et si ce sinistre n'a pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.

## ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Dispositions générales

Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder :

- **R+1+ combles** (dont toiture à la Mansart) avec une hauteur maximale en tout point des constructions de **11 m au faîtage** par rapport au terrain naturel,
- **ou R+1+ attique\*** avec une hauteur maximale en tout point des constructions de **12 m au faîtage ou à l'acrotère** par rapport au terrain naturel.

Les constructions **annexes** ne doivent pas dépasser une hauteur de **3 mètres au faîtage ou à l'acrotère** par rapport au terrain naturel.

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

### 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.
- La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage, à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment principal qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur des constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des services publics:
  - 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.
- 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.

### 10.3 Champ d’application

- Les dispositions générales de l’article UA10 ne s’appliquent pas :
  - aux constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ;
  - dans le cadre des reconstructions à l’identique de bâtiments existants en cas de sinistre :
    - si les dispositions de l’article UA10 rendent la reconstruction impossible,
    - et si ce sinistre n’a pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.
- La hauteur autorisée est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l’aplomb de l’acrotère ou du faîtage.

*(\*Cette disposition est explicitée au sein du cahier graphique du présent règlement.)*

## ARTICLE UA 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.

Les constructions et leurs annexes devront tenir compte des caractéristiques du bâti traditionnel local en privilégiant les volumes sobres issus d’un plan rectangulaire et en évitant la multiplication des décrochements.

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.

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

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 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.

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.

#### ***11.1.b. Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme***

Tous les travaux, autorisés sur les éléments identifiés dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

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

Ainsi les travaux autorisés de restructuration, restauration ou de modification doivent conserver les dispositions architecturales existantes à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existantes à leur origine.

#### **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.

### ***11.1.c. Locaux et équipements techniques***

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

Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, etc.) est à réaliser en harmonie avec la construction qui les porte et à réaliser dans les mêmes matériaux que la construction qui les porte.

Les constructions annexes et extensions des constructions doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche. Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie, ses matériaux et sa composition pour conserver l'harmonie de la construction initiale.

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

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

## **11.2 Prescriptions architecturales**

### ***11.2.a. Façades***

#### **Matériaux**

Les constructions doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région "Plaine de Caen".

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit de tonalité claire (parements de bois, essentage d'ardoises, moellons de pierre reconstituée...)

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble. Une unité d'aspect sera recherchée.

#### **Sont interdits :**

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment,
- les couleurs (hors menuiseries) vives, pastels et criardes, blanches,

- les matériaux brillants ou réfléchissants,
- l'association de couleurs chaudes et froides soutenues,
- les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage,
- les finitions d'aspect brut de projection ou d'aspect brillant,
- l'emploi des matériaux ondulés.

### 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 de deux à quatre pentes. La pente doit être comprise **entre 35° et 60°**,
- Les **toitures terrasses** sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural et d'une insertion paysagère exemplaires.

Les toitures « à la Mansart » sont autorisées. Dans ce cas, des pentes de 70 à 85 ° sont autorisées pour les brisis et de 5 à 20° pour les terrassons.

Le faîtage des toitures en pentes doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Dans le cas où les constructions avoisinantes affichent des pentes de toitures différentes de la règle édictée ci-dessus, une harmonisation des pentes devra être recherchée dans un souci de cohérence et de préservation des paysages bâtis.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions annexes et extensions sous réserve d'un traitement architectural et d'une insertion paysagère exemplaires.

### Matériaux de couvertures des toitures en pente

Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit :

- d'ardoises naturelles ou tout autre matériau de teinte identique à l'exception des matériaux interdits ci-après,
- de tuiles de terre cuite, petit modèle, de teinte rouge sombre à brun ou tout autre matériau de teinte et d'aspect identique à l'exception des matériaux interdits ci-après,

- de zinc ou bacs acier non brillant et de teintes sombres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions annexes et extensions sous réserve d'un traitement architectural et d'une insertion paysagère exemplaires.

Sont interdits :

- les aspects brillants ou ondulés, telles que les tuiles plastiques et les tuiles vernissées,
- la tôle ondulée,
- l'ardoise reconstituée posée en diagonale et le "shingle",
- les tuiles de type canal,
- les couleurs panachées,
- les couvertures mouchetées ou flammées,

*Ouvrages de toitures*

Sont interdites les bandes de rives, gouttières et descentes de couleur blanche ~~ou claire~~.

Il est recommandé de disposer les descentes d'eaux pluviales aux angles de façade ou en limite de mitoyen. Le pied des évacuations doit être traité, ainsi que sur les cuvettes, boîtes à eau.

*Ouvertures*

Les fenêtres de toit s'inscriront dans la pente de la toiture.

Les jambages des lucarnes sont à traiter dans le même matériau que la construction qui les porte ou que les encadrements des autres ouvertures.

***11.2.c. Clôtures, murs, portails***

*Principes généraux*

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dans le cas de la présence d'une clôture, le traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

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

*Dispositions générales*

La hauteur des clôtures et des haies est limitée à 2 m.

Les murs existants en pierres apparentes, 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.

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

- les murs en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes,
- les ensembles homogènes composés d'un soubassement minéral (mur bahut) d'un mètre minimum surmonté d'un barreaudage,
- les murs d'un mètre minimum éventuellement doublé d'une haie,
- les haies, elles pourront être doublées d'un grillage rigide de couleur sombre .

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

Sont interdits :

- les haies monospécifiques (thuyas, cyprès, laurier, conifères, etc.),
- les formes complexes, les balustres,
- les assemblages de matériaux différents pour les soubassements,
- les imitations de matériaux (fausse pierre, faux bois, fausse brique ...),
- les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment,
- les couleurs vives, pastels et criardes,
- les matériaux brillants ou réfléchissants,
- l'association de couleurs chaudes et froides soutenues,
- les finitions d'aspect brut de projection ou d'aspect brillant,
- les panneaux de béton préfabriqué, brise-vue, haie artificielle, canisse.

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.

Dans les secteurs affectés par le bruit, la hauteur des murs ayant pour effet de réduire les nuisances sonores est limitée à 2,20 mètres.

#### ***11.2.d. Vérandas***

Elles doivent respecter les termes de l'article UA11.1

#### ***11.2.e. 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.f. 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 UA 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 25m<sup>2</sup> (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 40m<sup>2</sup> (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 antivol individuels.
- devra être aménagé avec une surface minimum de 3m<sup>2</sup> 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 :	Zone	Stationnement automobile	Stationnement vélos
Habitat : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, hébergement pour personnes âgées ou résidences universitaires	Dans le corridor du TCSP	Minimum 0.5 place par logement	Surface minimale de 3m <sup>2</sup> , à laquelle s'ajoute 3m <sup>2</sup> par logement
	En dehors du corridor du TCSP	Minimum 1 place par logement	
Habitat hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, hébergement pour personnes âgées ou résidences universitaires	Dans le corridor du TCSP	Minimum 1 place par logement	
	En dehors du corridor du TCSP	Minimum 2 places par logement	
Activités, commerces, bureaux, hébergement hôtelier	Dans le corridor du TCSP	Maximum d'une place pour 80m <sup>2</sup>	Surface minimale de 3m <sup>2</sup> , à laquelle s'ajoute 1,5 m <sup>2</sup> pour 80 m <sup>2</sup>
	En dehors du corridor du TCSP	Minimum d'une place pour 50m <sup>2</sup>	
Equipements collectifs	Dans le corridor du TCSP	Minimum d'une place pour 50m <sup>2</sup>	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.
	En dehors du corridor du TCSP		

## 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 places** 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 d'activités située en dehors du corridor du TCSP:*

- pour une surface de plancher inférieure à 50m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement automobile n'est exigée ;
  - pour une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et inférieure à 100 m<sup>2</sup>, le PLU peut exiger, au maximum, une place de stationnement automobile ;
  - pour une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> et inférieure à 200 m<sup>2</sup>, le PLU peut exiger, au maximum, deux places de stationnement automobile ;
  - etc.)
- Dans le tableau ci-dessus, lorsqu'un **maximum de places** pour le stationnement automobile est imposé, les normes de stationnement indiquées portent sur des tranches entamées de surface de plancher.

*Exemple d'application pour une construction à vocation d'activités située dans le corridor du TCSP:*

- pour une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>, seule 1 place de stationnement automobile est autorisée;
  - pour une surface de plancher supérieure à 80 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 160 m<sup>2</sup>, seulement 2 places de stationnement automobiles sont autorisées ;
  - 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.
  - 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.

### 12.3 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 UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sur les terrains constructibles, **20% minimum** de la surface de l'unité foncière doit être **perméable aux eaux pluviales** par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

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.

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

Les limites des **parcelles jouxtant la zone N** doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essences locales et variées.

### 13.1 Les Espaces Boisés Classés

Au sein des Espaces Boisés Classés, repérés dans les documents graphiques du règlement, sont interdits tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, au titre de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

Les coupes sont autorisées à condition qu'elles rentrent dans le cadre de la gestion forestière.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf pour l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

### ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

### ARTICLE UA 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

### ARTICLE UA 16 : INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.



**ZONE UB**

---

## PREAMBULE DU REGLEMENT DE ZONE

Extrait du rapport de présentation :

*« La zone UB est une zone urbaine à dominante d'habitat individuel fortement paysagée, de moyenne densité, et comprenant des équipements publics périphériques.*

*Le règlement vise à préserver le caractère paysager de la zone en proposant et en conservant des typologies urbaines de petits gabarits, tout en permettant sa densification.*

*Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 & 23 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial. »*

## ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1.1 Dans l'ensemble de la zone UB

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB :

- Les constructions à destination de bureaux, de services, de commerces, d'hébergements hôteliers et à destination d'artisanat, sauf celles mentionnées à l'article UB2 ;
- Les constructions à usage **d'industries et d'entrepôts** ;
- 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, sauf celles mentionnées à l'article UB2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), exceptées celles mentionnées à l'article UB2 ;
- Les éoliennes, non soumises à autorisation au titre des ICPE ;
- 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 UB2 ;
- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation ou la création des éléments identifiés dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Le comblement des mares et l'arasement des talus ;
- Les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation ;
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers de camping, caravanes d'habitation, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;

- l'installation, pour une durée supérieure à trois mois\* par an, d'une caravane sur un terrain situé en dehors :
  - d'un parc résidentiel de loisirs,
  - d'un terrain de camping,
  - d'un village de vacances classé en hébergement léger,
  - d'une dépendance de maison familiale de vacances;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article UB 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance ;
- Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit ;
- Tous travaux ayant pour effet de porter atteinte aux cours d'eau de la commune et notamment les travaux de busage, recalibrage ou curage.

\*Pour le calcul de la durée de trois mois par an, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte.

## 1.2 Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont inscrits et délimités dans les documents graphiques du règlement et décrits dans les annexes du présent PLU.

En application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, sont interdits sur ces emplacements réservés toute construction ou tout aménagement autre que ceux prévus par le PLU pour ces terrains.

## 1.3 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, zone de risque pour les réseaux et sous-sols (secteurs de sensibilité très élevée, en rose sur le plan des risques, nuisances et zones humides en annexe 1 du PLU), 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, zone de risque pour les sous-sols (secteurs de sensibilité moyenne, en jaune sur le plan des risques, nuisances et zones humides en annexe 1 du PLU), sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'assainissement autonome sauf avis favorable du SPANC.

Pour information, le territoire comprend des secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 2.5 et 5 mètres, zone de risque pour les infrastructures profondes (secteurs de sensibilité faible, en vert sur le plan des risques, nuisances et zones humides en annexe 1 du PLU).

## 1.4 Dans les zones humides

Au sein des zones humides et des territoires fortement prédisposés à la présence de zones humides repérés dans le document graphique du livret des annexes, sont interdits :

- Les constructions, imperméabilisations, affouillements et exhaussements de sol qui seraient incompatibles avec le fonctionnement et l'intérêt écologique des zones humides ;
- La suppression des fossés et rigoles existants lorsqu'ils participent au fonctionnement naturel des zones humides ;
- L'aménagement des zones humides en plan d'eau ou en ouvrage de gestion des eaux pluviales.

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.

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

### 2.1 Dans la zone UB

En zone UB, sont autorisés :

- Les constructions à destination **d'habitation**,
- Les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif** ;
- Les constructions à destination **d'hébergements hôteliers, bureaux, de services, de commerces et d'artisanat**, à condition d'être compatibles avec l'habitat et les prescriptions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial de Caen Métropole ;
- Les **constructions annexes** à condition :
  - que leur emprise au sol soit égale ou inférieure à 20m<sup>2</sup>,
  - et que leur hauteur au faîtage ou à l'acrotère soit égale ou inférieure à **3 m** ;
- Les **extensions des constructions** autorisées dans la zone ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (**ICPE**) compatibles avec la destination de la zone ;
- Les constructions à usage **agricole**, à condition :
  - qu'elles viennent compléter les installations d'un siège d'exploitation préexistant,
  - et qu'elles soient compatibles avec la destination de la zone ;
- 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 UB3 à UB13 du présent règlement ne s'appliquent pas à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article UB 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 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 UB3 à UB13 du présent règlement ne s'appliquent pas à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article UB 11.1.

## 2.2 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 4 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.*

## **2.3 Dans les secteurs affectés par le bruit**

Les constructions autorisées, situées dans les secteurs affectés par le bruit, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions susvisées du code de l'environnement et du code de la construction et de l'habitation.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum doit être conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013, ou tout texte s'y substituant.

Pour les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé par les trois arrêtés du 25 avril 2003 susvisés ou tout texte s'y substituant.

## **2.4 Dans les zones humides**

Au sein des zones humides repérées dans les documents graphiques annexes 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, service public ...),
  - 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.

## ARTICLE UB 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.

### 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 3 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 ordures ménagères. 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.

Les nouvelles voiries en impasse, devant être desservies par les services publics et de collecte des déchets ménagers, doivent être dotées d'un espace de retournement dès lors que la configuration le permet, 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 UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

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 de RESEAU.

### **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***

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

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées.

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 possible 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, ...)

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.

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.

## **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

## **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

## 6.1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées **en retrait de 5 mètres minimum** des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

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.

## 6.2 Dispositions particulières

- Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions existantes, même non mitoyennes, le long des voies ou emprises publiques, 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).
- Pour les constructions à destination d'habitation, sont tolérés en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites des emprises publiques ou des voies, les extensions, d'une emprise inférieure à 20 m<sup>2</sup>, en avancée par rapport à la façade.
- Des implantations autres que celles édictées dans les dispositions générales sont possibles dans les cas suivants :
  - lorsque les conditions de visibilité et de sécurité automobile exigent un recul par rapport à l'alignement et à l'intersection des voies ;
  - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, le retrait par rapport à cette voie n'est pas obligatoire ;
  - pour les annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>,
  - pour les extensions de bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, y compris ceux ne respectant pas les dispositions de l'article UB6, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

## 6.3 Champs d'application

- Les dispositions de l'article UB6 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 UB6 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 UB7 ;
  - 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 en cas de sinistre :

- si les dispositions de l'article UB6 rendent la reconstruction impossible,
- et si ce sinistre n'a pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU ;
- 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 UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 Dispositions générales

#### *7.1.a. Pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 3 mètres*

Les constructions nouvelles, dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3 mètres, peuvent être édifiées **soit en limite séparative, soit en retrait** des limites séparatives.

#### *7.1.b. Pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 3 mètres*

Les constructions nouvelles, dont la hauteur au faîtage est supérieure à 3 mètres, doivent être édifiées **en retrait** par rapport aux limites séparatives. Ce retrait doit être **au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ )**, sans jamais pouvoir être inférieur à 4 mètres.

### 7.2 Dispositions particulières

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

### 7.3 Champ d'application

- Les dispositions générales de l'article UB7 ne s'appliquent pas :
  - aux annexes dont l'emprise est inférieure à 10 m<sup>2</sup> et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres ;

- 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 en cas de sinistre :
  - si les dispositions générales de l'article UB7 rendent la reconstruction impossible,
  - et si ce sinistre n'a pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.
- La hauteur d'une construction à prendre en compte 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.
- En cas de dénivellation entre fonds voisins, la cote d'altitude à prendre en compte sur la limite séparative est la cote moyenne prise entre les deux fonds.

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

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

## **ARTICLE UB 9 : 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.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cadre des reconstructions à l'identique de bâtiments existants en cas de sinistre :

- si ces règles rendent la reconstruction impossible,
- et si ce sinistre n'a pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.

## **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Dispositions générales**

Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder **R+1+ combles** (dont toiture à la Mansart) avec une hauteur maximale en tout point des constructions de **11 m au faîtage** par rapport au terrain naturel.

Les constructions **annexes** ne doivent pas dépasser une hauteur de **3 mètres au faîtage ou à l'acrotère** par rapport au terrain naturel.

## 10.2 Dispositions particulières

- Des dispositions différentes sont édictées à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du bourg et doivent être respectées.
- 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.
- La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage, à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment principal qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur des constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des services publics:
  - 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.
- 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.

## 10.3 Champ d'application

- Les dispositions générales de l'article UB10 ne s'appliquent pas :
  - aux constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ;
  - dans le cadre des reconstructions à l'identique de bâtiments existants en cas de sinistre :
    - si les dispositions de l'article UB10 rendent la reconstruction impossible,
    - et si ce sinistre n'a pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.
- La hauteur autorisée est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou de l'égout de toiture.

*(\*Cette disposition est explicitée au sein du cahier graphique du présent règlement.)*



## ARTICLE UB 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.

Les constructions et leurs annexes devront tenir compte des caractéristiques du bâti traditionnel local en privilégiant les volumes sobres issus d'un plan rectangulaire et en évitant la multiplication des décrochements.

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.

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

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 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.

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.

#### ***11.1.b. Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme***

Tous les travaux, autorisés sur les éléments identifiés dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

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

Ainsi les travaux autorisés de restructuration, restauration ou de modification doivent conserver les dispositions architecturales existantes à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existantes à leur origine.

##### **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.

#### ***11.1.c. Locaux et équipements techniques***

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

Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, etc.) est à réaliser en harmonie avec la construction qui les porte et à réaliser dans les mêmes matériaux que la construction qui les porte.

Les constructions annexes et extensions des constructions doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche. Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie, ses matériaux et sa composition pour conserver l'harmonie de la construction initiale.

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

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

## 11.2 Prescriptions architecturales

### 11.2.a. Façades

#### Matériaux

Les constructions doivent être réalisées en **matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région "Plaine de Caen"**.

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un **enduit de tonalité claire** (parements de bois, essentage d'ardoises, moellons de pierre reconstituée...)

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble. Une unité d'aspect sera recherchée.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment,
- les couleurs (hors menuiseries) vives, pastels et criardes, blanches,
- les matériaux brillants ou réfléchissants,
- l'association de couleurs chaudes et froides soutenues,
- les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage,
- les finitions d'aspect brut de projection ou d'aspect brillant,
- l'emploi des matériaux ondulés.

#### 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 de deux à quatre pentes. La pente doit être comprise **entre 35° et 60°**,
- Les **toitures terrasses** sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural et d'une insertion paysagère exemplaires.

Les toitures « à la Mansart » sont autorisées. Dans ce cas, des pentes de 70 à 85 ° sont autorisées pour les brisis et de 5 à 20° pour les terrassons.

Le faîtage des toitures en pentes doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Dans le cas où les constructions avoisinantes affichent des pentes de toitures différentes de la règle édictée ci-dessus, une harmonisation des pentes devra être recherchée dans un souci de cohérence et de préservation des paysages bâtis.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions annexes et extensions sous réserve d'un traitement architectural et d'une insertion paysagère exemplaires.

### **Matériaux de couvertures des toitures en pente**

Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit :

- d'ardoises naturelles ou tout autre matériau de teinte identique à l'exception des matériaux interdits ci-après,
- de tuiles de terre cuite, petit modèle, de teinte rouge sombre à brun ou tout autre matériau de teinte et d'aspect identique à l'exception des matériaux interdits ci-après,
- de zinc ou bacs acier non brillant et de teintes sombres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions annexes et extensions sous réserve d'un traitement architectural et d'une insertion paysagère exemplaires.

Sont interdits :

- les aspects brillants ou ondulés, telles que les tuiles plastiques (en résines polymères) et les tuiles vernissées,
- la tôle ondulée,
- l'ardoise reconstituée posée en diagonale et le "shingle",
- les tuiles de type canal,
- les couleurs panachées,
- les couvertures mouchetées ou flammées,

### **Ouvrages de toitures**

Sont interdites les bandes de rives, gouttières et descentes de couleur blanche.

Il est recommandé de disposer les descentes d'eaux pluviales aux angles de façade ou en limite de mitoyen. Le pied des évacuations doit être traité, ainsi que sur les cuvettes, boîtes à eau.

### **Ouvertures**

Les fenêtres de toit s'inscriront dans la pente de la toiture.

Les jambages des lucarnes sont à traiter dans le même matériau que la construction qui les porte ou que les encadrements des autres ouvertures.

### ***11.2.c. Clôtures, murs, portails***

#### **Principes généraux**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dans le cas de la présence d'une clôture, le traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

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

#### **Dispositions générales**

La hauteur des clôtures et des haies est limitée à 2 m.

Les murs existants en pierres apparentes, 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.

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

- les murs en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes,
- les ensembles homogènes composés d'un soubassement minéral (mur bahut) d'un mètre minimum surmonté d'un barreaudage,
- les murs d'un mètre minimum éventuellement doublé d'une haie,
- les haies, elles pourront être doublées d'un grillage rigide de couleur sombre .

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

Sont interdits :

- les haies monospécifiques (thuyas, cyprès, laurier, conifères, etc.),
- les formes complexes, les balustres,
- les assemblages de matériaux différents pour les soubassements,
- les imitations de matériaux (fausse pierre, faux bois, fausse brique ...),

- les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment,
- les couleurs vives, pastels et criardes,
- les matériaux brillants ou réfléchissants,
- l'association de couleurs chaudes et froides soutenues,
- les finitions d'aspect brut de projection ou d'aspect brillant,
- les panneaux de béton préfabriqué, brise-vue, haie artificielle, canisse.

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 à ce 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**

En limite avec une zone N, les clôtures éventuellement mises en place devront permettre le passage de la petite faune et le libre écoulement des eaux.

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.

Dans les secteurs affectés par le bruit, la hauteur des murs ayant pour effet de réduire les nuisances sonores est limitée à 2,20 mètres.

### ***11.2.d. Vérandas***

Elles doivent respecter les termes de l'article UB11.1

### ***11.2.e. 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.f. 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 UB 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 25m<sup>2</sup> (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 40m<sup>2</sup> (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 antivol individuels.
- devra être aménagé avec une surface minimum de 3m<sup>2</sup> 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 :	Zone	Stationnement automobile	Stationnement vélos
Habitat : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, hébergement pour personnes âgées ou résidences universitaires	Dans le corridor du TCSP	Minimum 0.5 place par logement	Surface minimale de 3m <sup>2</sup> , à laquelle s'ajoute 3m <sup>2</sup> par logement
	En dehors du corridor du TCSP	Minimum 1 place par logement	
Habitat hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, hébergement pour personnes âgées ou résidences universitaires	Dans le corridor du TCSP	Minimum 1 place par logement	
	En dehors du corridor du TCSP	Minimum 2 places par logement	
Activités, commerces, bureaux, hébergement hôtelier	Dans le corridor du TCSP	Maximum d'une place pour 80m <sup>2</sup>	Surface minimale de 3m <sup>2</sup> , à laquelle s'ajoute 1,5 m <sup>2</sup> pour 80 m <sup>2</sup>
	En dehors du corridor du TCSP	Minimum d'une place pour 50m <sup>2</sup>	
Equipements collectifs	Dans le corridor du TCSP	Minimum d'une place pour 50m <sup>2</sup>	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.
	En dehors du corridor du TCSP		

## 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 places** 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 d'activités située en dehors du corridor du TCSP:*

- pour une surface de plancher inférieure à 50 m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement automobile n'est exigée ;
- pour une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et inférieure à 100 m<sup>2</sup>, le PLU peut exiger, au maximum, une place de stationnement automobile ;
- pour une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> et inférieure à 200 m<sup>2</sup>, le PLU peut exiger, au maximum, deux places de stationnement automobile ;
- etc.)



- Dans le tableau ci-dessus, lorsqu'un **maximum de places** pour le stationnement automobile est imposé, les normes de stationnement indiquées portent sur des tranches entamées de surface de plancher.

*Exemple d'application pour une construction à vocation d'activités située dans le corridor du TCSP:*

- pour une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>, seule 1 place de stationnement automobile est autorisée;
  - pour une surface de plancher supérieure à 80 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 160 m<sup>2</sup>, seulement 2 places de stationnement automobiles sont autorisées ;
  - 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.
  - 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.

### 12.3 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 UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les terrains constructibles, **20% minimum** de la surface de l'unité foncière doit être **perméable aux eaux pluviales** par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

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.

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

Les limites des **parcelles jouxtant la zone N** doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essences locales et variées.

### **13.1 Les Espaces Boisés Classés**

Au sein des Espaces Boisés Classés, repérés dans les documents graphiques du règlement, sont interdits tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, au titre de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

Les coupes sont autorisées à condition qu'elles rentrent dans le cadre de la gestion forestière.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf pour l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

### **13.2 Patrimoine naturel identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

#### *13.2.a. Alignements végétaux à préserver*

Les alignements végétaux à préserver sont identifiés dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ces plantations existantes (y compris les haies) doivent être maintenues et confortées.

Ainsi, tous travaux ayant pour effet de détruire cet espace boisé doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

**Sont proscrits les coupes ou abattages des alignements végétaux** (dont haies) repérés dans les documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L151-23, **sauf** :

- **les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations** dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),
- **les coupes et abattages nécessaires à l'entretien** des plantations.

Les plantations supprimées **doivent** être remplacées par des plantations restituant, voire améliorant l'intérêt des plantations supprimées. Les nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales.

Les haies arbustives monospécifiques sont interdites.

#### *13.2.b. Alignements végétaux à créer*

Les alignements végétaux à créer sont identifiés dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Lorsqu'ils sont créés, ces alignements sont des alignements végétaux à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être composés d'alignements d'arbres accompagnés de haies arbustives d'essences locales.

Les haies arbustives monospécifiques sont interdites.

### ***13.2.c. Espace végétalisé à requalifier***

Un espace végétalisé à requalifier est identifié dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ainsi, les travaux effectués ne doivent pas compromettre les qualités paysagères du site.

## **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

## **ARTICLE UB 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

## **ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.



ZONE UE

## PREAMBULE DU REGLEMENT DE ZONE

Extrait du rapport de présentation :

*« La zone UE est une zone urbaine à vocation d'activités comprenant de l'industrie, de l'artisanat, des bureaux, des entrepôts, des commerces et des services. »*

## 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, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation ou la création des éléments identifiés dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- L'arasement des talus ;
- Tous travaux ayant pour effet de porter atteinte aux cours d'eau de la commune et notamment les travaux de busage, recalibrage ou curage.

### 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, zone de risque pour les réseaux et sous-sols (secteurs de sensibilité très élevée, en rose sur le plan des risques, nuisances et zones humides en annexe 1 du PLU), 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, zone de risque pour les sous-sols (secteurs de sensibilité moyenne, en jaune sur le plan des risques, nuisances et zones humides en annexe 1 du PLU), sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'assainissement autonome sauf avis favorable du SPANC.

Pour information, le territoire comprend des secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 2.5 et 5 mètres, zone de risque pour les infrastructures profondes

(secteurs de sensibilité faible, en vert sur le plan des risques, nuisances et zones humides en annexe 1 du PLU).

### 1.3 Dans les zones humides

Au sein des zones humides et des territoires fortement prédisposés à la présence de zones humides repérés dans le document graphique du livret des annexes, sont interdits :

- Les constructions, imperméabilisations, affouillements et exhaussements de sol qui seraient incompatibles avec le fonctionnement et l'intérêt écologique des zones humides ;
- La suppression des fossés et rigoles existants lorsqu'ils participent au fonctionnement naturel des zones humides ;
- L'aménagement des zones humides en plan d'eau ou en ouvrage de gestion des eaux pluviales.

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.

## 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'**activités économiques et toutes les annexes nécessaires** au fonctionnement de l'activité à condition d'être compatible avec les prescriptions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial de Caen Métropole. Les projets de bâtiment à usages d'activités ou d'entrepôts portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m<sup>2</sup> devront respecter les orientations du Document d'Orientations Générales du SCOT de Caen Métropole en matière de besoins en énergie.
- Les **installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** publiques ou privées soumises à autorisation ou 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 les personnes dont la présence est indispensable** pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des installations ou équipements,
  - **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 le bruit

Les constructions autorisées, situées dans les secteurs affectés par le bruit, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions susvisées du code de l'environnement et du code de la construction et de l'habitation.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum doit être conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013, ou tout texte s'y substituant.

Pour les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé par les trois arrêtés du 25 avril 2003 susvisés ou tout texte s'y substituant.

## 2.3 Dans les zones humides

Au sein des zones humides repérées dans les documents graphiques annexes 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, service public ...),
  - 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.

## 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.



### 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 6 mètres** et être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

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

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

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

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

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

### 3.2 Voirie

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

Les voies nouvelles 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.

Les nouvelles voiries en impasse, devant être desservies par les services publics et de collecte des déchets ménagers, doivent être dotées d'un espace de retournement dès lors que la configuration le permet, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

## ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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 de RESEAU.

## **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***

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

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées.

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 possible 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 actives.

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.

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.

## 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

### 6.1 Dispositions générales

#### *6.1.a. Pour toutes les constructions autorisées*

Les constructions nouvelles doivent être édifiées **en retrait de 10 mètres minimum** des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

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.

### 6.2 Dispositions particulières

- Les constructions devront être implantées selon **un retrait de 50 m par rapport à l'axe du boulevard périphérique**. Cette disposition, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles.
- Des implantations autres que celles édictées dans les dispositions générales sont possibles dans les cas suivants :
  - lorsque les conditions de visibilité et de sécurité automobile exigent un recul par rapport à l'alignement et à l'intersection des voies ;
  - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, le retrait par rapport à cette voie n'est pas obligatoire ;

- pour les annexes inférieures à 40 m<sup>2</sup>,
- pour les extensions de bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, y compris ceux ne respectant pas les dispositions de l'article UE6, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

### 6.3 Champs d'application

- Les dispositions de l'article UE6 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 UE6 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 UE7 ;
  - 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 en cas de sinistre :
    - si les dispositions de l'article UE6 rendent la reconstruction impossible,
    - et si ce sinistre n'a pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU ;
  - dans le cas de parcelles dites « en drapeau »\*.

*(\*La notion de parcelle dite « en drapeau » est explicitée et encadrée au sein du lexique du présent règlement.)*

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

### 7.1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées **soit en limite, soit en retrait de 3 mètres minimum** des limites séparatives.

### 7.2 Dispositions particulières

- Si la limite séparative jouxte les zones UB, A ou N, les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait de 10 mètres minimum des limites séparatives.
- Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle.

- 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.

### 7.3 Champ d’application

- Les dispositions générales de l’article UE7 ne s’appliquent pas :
  - aux annexes dont l’emprise est inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
  - 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 en cas de sinistre :
    - si les dispositions générales de l’article UE7 rendent la reconstruction impossible,
    - et si ce sinistre n’a pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.

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

Il n’est pas fixé de prescription spéciale.

## ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

L’emprise au sol de toutes les constructions implantées sur l’unité foncière **ne peut excéder 70 %** de la superficie totale de l’unité foncière.

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 en cas de sinistre :

- si ces règles rendent la reconstruction impossible,
- et si ce sinistre n’a pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.

## ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau moyen du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60m.

Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

### 10.1 Dispositions générales

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

### 10.2 Dispositions particulières

- Dans la zone de « **hauteur limitée à proximité des habitation** » repérée sur les documents graphiques du PLU, la **hauteur maximale** autorisée, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel, est de **12 mètres au faîtage ou à l'acrotère**.
- 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.
- La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage, à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment principal qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur des constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des services publics:
  - 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.
- 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.

### 10.3 Champ d'application

- Les dispositions générales de l'article UE10 ne s'appliquent pas :
  - aux constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ;
  - dans le cadre des reconstructions à l'identique de bâtiments existants en cas de sinistre :

- si les dispositions de l'article UE10 rendent la reconstruction impossible,
  - et si ce sinistre n'a pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.
- La hauteur autorisée est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage.

*(Cette disposition est explicitée au sein du cahier graphique du présent règlement.)*

## **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.

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 vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être dissimulées par la disposition des bâtiments ou par l'implantation de haies et de plantations.

#### ***11.1.b. Locaux et équipements techniques***

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

Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, etc.) est à réaliser en harmonie avec la construction qui les porte et à réaliser dans les mêmes matériaux que la construction qui les porte.

Les constructions annexes et extensions des constructions doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche. Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie, ses matériaux et sa composition pour conserver l'harmonie de la construction initiale.

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

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

## **11.2 Prescriptions architecturales**

### ***11.2.a. Façades***

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

Les principes généraux du présent article devront être respectés.

Les matériaux, peintures et enduits extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Les couleurs (hors menuiseries) vives, pastels, blanches et criardes sont interdites. Les effets de fort contraste colorimétrique (angles soulignés par exemple) sont interdits. Une unité d'aspect sera recherchée.

### ***11.2.b. Toitures***

#### **Forme et pentes**

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.

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.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions annexes. Cependant, celles-ci doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux.

#### **Matériaux de couvertures des toitures en pente**

Les matériaux de couverture doivent être de **couleur grise**.

Sont interdits :

- Les aspects brillants ou ondulés,
- le fibrociment.

### ***11.2.c. Clôtures, murs, portails***



### Principes généraux

La clôture peut se limiter aux zones de stockage, qu'elles soient ou non contiguës au bâtiment. Dans le cas de la présence d'une clôture, le traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

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

### Dispositions générales

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

- les haies végétales éventuellement doublées de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation,
- les grilles et grillages rigides seuls d'une hauteur maximale et dans des teintes sombres.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m, sauf contraintes techniques particulières.

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

Sont interdits :

- les haies monospécifiques (thuyas, cyprès, laurier, conifères, etc.),
- les formes complexes, les balustres,
- les assemblages de matériaux différents pour les soubassements,
- les imitations de matériaux (fausse pierre, faux bois, fausse brique ...),
- les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment,
- les couleurs vives, pastels et criardes,
- les matériaux brillants ou réfléchissants,
- l'association de couleurs chaudes et froides soutenues,
- les finitions d'aspect brut de projection ou d'aspect brillant,
- les panneaux de béton préfabriqué, brise-vue, haie artificielle, canisse.

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 à ce 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*

En limite avec une zone N ou A, les clôtures éventuellement mises en place devront permettre le passage de la petite faune et le libre écoulement des eaux.

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.

Dans les secteurs affectés par le bruit, la hauteur des murs ayant pour effet de réduire les nuisances sonores est limitée à 2,20 mètres.

#### ***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'usage de la construction.**

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m<sup>2</sup> (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 40m<sup>2</sup> (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 3m<sup>2</sup> 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 3m <sup>2</sup> , à laquelle s'ajoute 3m <sup>2</sup> par logement
Hébergement hôtelier	Minimum 1 place par chambre	Surface minimale de 3m <sup>2</sup> à laquelle s'ajoute 1,5 m <sup>2</sup> pour 80 m <sup>2</sup>
Bureaux	La surface minimale dédiée au stationnement est de 40% de la surface de plancher	
Commerces	Minimum 1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
Activités artisanales et industrielles	Minimum 1 place pour 120 m <sup>2</sup> de surface de place	
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 40 m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement automobile n'est exigée ;
- pour une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> et inférieure à 80 m<sup>2</sup>, le PLU peut exiger, au maximum, une place de stationnement automobile ;
- pour une surface de plancher supérieure ou égale à 80 m<sup>2</sup> et inférieure à 120 m<sup>2</sup>, 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

Les espaces libres devront être conçus de manière à favoriser, dans la mesure du possible, les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

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.

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

Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essences locales et variées.

### **13.1 Patrimoine naturel identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

#### ***13.1.a. Alignements végétaux à préserver***

Les alignements végétaux à préserver sont identifiés dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ces plantations existantes (y compris les haies) doivent être maintenues et confortées.

Ainsi, tous travaux ayant pour effet de détruire cet espace boisé doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sont proscrits les coupes ou abattages des alignements végétaux (dont haies) repérés dans les documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L151-23, sauf :

- les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),
- les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations.

Les plantations supprimées doivent être remplacées par des plantations restituant, voire améliorant l'intérêt des plantations supprimées. Les nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales.

Les haies arbustives monospécifiques sont interdites.

#### ***13.1.b. Alignements végétaux à créer***

Les alignements végétaux à créer sont identifiés dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Lorsqu'ils sont créés, ces alignements sont des alignements végétaux à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être composés d'alignements d'arbres accompagnés de haies arbustives d'essences locales.

Les haies arbustives monospécifiques sont interdites.

### **ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

### **ARTICLE UE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

## **ARTICLE UE 16 : INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.



ZONE US

## PREAMBULE DU REGLEMENT DE ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone US est une zone urbaine à vocation d'équipements sportifs et de loisirs. »

## ARTICLE US 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1.1 Dans l'ensemble de la zone US

Sont interdits dans l'ensemble de la zone US :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article US2 ;
- Le comblement des mares et l'arasement des talus ;
- Tous travaux ayant pour effet de porter atteinte aux cours d'eau de la commune et notamment les travaux de busage, recalibrage ou curage.

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

### 2.1 Dans la zone US

En zone US, sont autorisés :

- Les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt général à **usage sportif** ;
- Les constructions et installations **nécessaires à l'exploitation** de ces équipements **et au logement** du personnel de direction, de surveillance ou de gardiennage ;
- Les **aires et parcs de stationnement** sous réserve :
  - qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des structures et équipements autorisés dans la zone,
  - et qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager qualitatif ;
- 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 US3 à US13 du présent règlement ne s'appliquent pas à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article US 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 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 US3 à US13 du présent règlement ne s'appliquent pas à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article US 11.1.

## 2.2 Dans les secteurs affectés par le bruit

Les constructions autorisées, situées dans les secteurs affectés par le bruit, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions susvisées du code de l'environnement et du code de la construction et de l'habitation.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum doit être conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013, ou tout texte s'y substituant.

Pour les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé par les trois arrêtés du 25 avril 2003 susvisés ou tout texte s'y substituant.

## ARTICLE US 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.

### 3.1 Accès

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

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

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

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

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

### **3.2 Voirie**

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

Les voies nouvelles 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.

Les nouvelles voiries en impasse, devant être desservies par les services publics et de collecte des déchets ménagers, doivent être dotées d'un espace de retournement dès lors que la configuration le permet, 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 US 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

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 de RESEAU.

### **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***

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

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées.

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, ...)

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.

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.

## **ARTICLE US 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

## **ARTICLE US 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 Dispositions générales**

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 25 m par rapport à l'axe des autres routes départementales.
- 10 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies. »

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.

### **6.2 Dispositions particulières**

- Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ou privées, 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).
- Des implantations autres que celles édictées dans les dispositions générales sont possibles dans les cas suivants :
  - lorsque les conditions de visibilité et de sécurité automobile exigent un recul par rapport à l'alignement et à l'intersection des voies ;
  - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, le retrait par rapport à cette voie n'est pas obligatoire ;
  - pour les annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>,
  - pour les extensions de bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, y compris ceux ne respectant pas les dispositions de l'article US6, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

### **6.3 Champs d'application**

- Les dispositions de l'article US6 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 US6 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 US7 ;

- 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 en cas de sinistre :
  - si les dispositions de l'article US6 rendent la reconstruction impossible,
  - et si ce sinistre n'a pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU ;
- dans le cas de parcelles dites « en drapeau »\*.

*(\*La notion de parcelle dite « en drapeau » est explicitée et encadrée au sein du lexique du présent règlement.)*

## ARTICLE US 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 Dispositions générales

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4m.

### 7.2 Dispositions particulières

- Dans le cas de constructions situées sur une parcelle riveraine d'un espace boisé classé (EBC), la « ou » les constructions doivent observer un **retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite de l'EBC**.
- Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle.
- 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.

### 7.3 Champ d'application

- Les dispositions générales de l'article US7 ne s'appliquent pas :

- aux annexes dont l'emprise est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres ;
- 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 en cas de sinistre :
  - si les dispositions générales de l'article US7 rendent la reconstruction impossible,
  - et si ce sinistre n'a pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.

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

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

## **ARTICLE US 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de toutes les constructions implantées sur l'unité foncière **ne peut excéder 40 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

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 en cas de sinistre :

- si ces règles rendent la reconstruction impossible,
- et si ce sinistre n'a pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.

## **ARTICLE US 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Dispositions générales**

La hauteur des **équipements sportifs et constructions** liées au fonctionnement de ces équipements devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

La hauteur des constructions à usage d'**habitation** ne peut excéder **9 mètres** au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Les constructions **annexes** ne doivent pas dépasser une hauteur de **3 mètres au faîtage ou à l'acrotère** par rapport au terrain naturel.

## 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.
- La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage, à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment principal qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur des constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des services publics:
  - 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.
- 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.

## 10.3 Champ d'application

- Les dispositions générales de l'article US10 ne s'appliquent pas :
  - aux constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ;
  - dans le cadre des reconstructions à l'identique de bâtiments existants en cas de sinistre :
    - si les dispositions de l'article US10 rendent la reconstruction impossible,
    - et si ce sinistre n'a pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.
- La hauteur autorisée est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage.

*(Cette disposition est explicitée au sein du cahier graphique du présent règlement.)*

## ARTICLE US 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 monumentales.

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

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

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

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 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.

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

#### ***11.1.b. Locaux et équipements techniques***

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

Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, etc.) est à réaliser en harmonie avec la construction qui les porte et à réaliser dans les mêmes matériaux que la construction qui les porte.

Les constructions annexes et extensions des constructions doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche. Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie, ses matériaux et sa composition pour conserver l'harmonie de la construction initiale.

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

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



## 11.2 Prescriptions architecturales

### 11.2.a. Façades

#### Matériaux

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble. Une unité d'aspect sera recherchée.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment,
- les couleurs (hors menuiseries) vives, pastels et criardes, blanches,
- les matériaux brillants ou réfléchissants,
- l'association de couleurs chaudes et froides soutenues,
- les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage,
- les finitions d'aspect brut de projection ou d'aspect brillant,
- l'emploi des matériaux ondulés.

### 11.2.b. Toitures

#### Forme et pentes

Les toitures devront faire l'objet d'un traitement architectural et d'une insertion paysagère exemplaires.

En cas de toiture en pente, le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

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

#### Matériaux de couvertures des toitures en pente

Sont interdits :

- les aspects brillants ou ondulés, telles que les tuiles plastiques (en résines polymères) et les tuiles vernissées,
- les tuiles de type canal,
- les couleurs panachées,

- les couvertures mouchetées ou flammées,

### Ouvrages de toitures

Sont interdites les bandes de rives, gouttières et descentes de couleur blanche.

Il est recommandé de disposer les descentes d'eaux pluviales aux angles de façade ou en limite de mitoyen. Le pied des évacuations doit être traité, ainsi que sur les cuvettes, boîtes à eau.

### Ouvertures

Les fenêtres de toit s'inscriront dans la pente de la toiture.

Les jambages des lucarnes sont à traiter dans le même matériau que la construction qui les porte ou que les encadrements des autres ouvertures.

## ***11.2.c. Clôtures, murs, portails***

### Principes généraux

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dans le cas de la présence d'une clôture, le traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

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

### Dispositions générales

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

- les ensembles homogènes composés d'un soubassement minéral (mur bahut) d'un mètre minimum surmonté d'un barreaudage,
- les murs d'un mètre minimum éventuellement doublé d'une haie,
- les haies végétales éventuellement doublées d'un grillage ou d'un filet pare-ballon posé et dans des teintes sombres,
- les grilles et grillages rigides seuls d'une hauteur maximale et dans des teintes sombres.

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

Sont interdits :

- les haies monospécifiques (thuyas, cyprès, laurier, conifères, etc.),

- les formes complexes, les balustres,
- les assemblages de matériaux différents pour les soubassements,
- les imitations de matériaux (fausse pierre, faux bois, fausse brique ...),
- les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment,
- les couleurs vives, pastels et criardes,
- les matériaux brillants ou réfléchissants,
- l'association de couleurs chaudes et froides soutenues,
- les finitions d'aspect brut de projection ou d'aspect brillant,
- les panneaux de béton préfabriqué, brise-vue, haie artificielle, canisse.

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 à ce 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**

En limite avec une zone N, les clôtures éventuellement mises en place devront permettre le passage de la petite faune et le libre écoulement des eaux.

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.

Dans les secteurs affectés par le bruit, la hauteur des murs ayant pour effet de réduire les nuisances sonores est limitée à 2,20 mètres.

### ***11.2.d. Vérandas***

Elles doivent respecter les termes de l'article US 11.1

### ***11.2.e. 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.f. 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 US 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 25m<sup>2</sup> (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 40m<sup>2</sup> (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 3m<sup>2</sup> 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 :	Zone	Stationnement automobile	Stationnement vélos
Habitat : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, hébergement pour personnes âgées ou résidences universitaires	Dans le corridor du TCSP	minimum 0.5 place par logement	Surface minimale de 3m <sup>2</sup> , à laquelle s'ajoute 3m <sup>2</sup> par logement
	En dehors du corridor du TCSP	minimum 1 place par logement	
Habitat hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, hébergement pour personnes âgées ou résidences universitaires	Dans le corridor du TCSP	minimum 1 place par logement	
	En dehors du corridor du TCSP	minimum 2 places par logement	
Equipements collectifs	Dans le corridor du TCSP	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.
	En dehors du corridor du TCSP		

## 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 places** 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 d'activités située en dehors du corridor du TCSP:*

- pour une surface de plancher inférieure à 80m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement automobile n'est exigée ;
- pour une surface de plancher supérieure ou égale à 80 m<sup>2</sup> et inférieure à 160 m<sup>2</sup>, le PLU peut exiger, au maximum, une place de stationnement automobile ;
- pour une surface de plancher supérieure ou égale à 160 m<sup>2</sup> et inférieure à 240 m<sup>2</sup>, le PLU peut exiger, au maximum, deux places de stationnement automobile ;
- etc.)

- Dans le tableau ci-dessus, lorsqu'un **maximum de places** pour le stationnement automobile est imposé, les normes de stationnement indiquées portent sur des tranches entamées de surface de plancher.

*Exemple d'application pour une construction à vocation d'activités située dans le corridor du TCSP:*

- pour une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>, seule 1 place de stationnement automobile est autorisée;
  - pour une surface de plancher supérieure à 80 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 160 m<sup>2</sup>, seulement 2 places de stationnement automobiles sont autorisées ;
  - 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 US 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les terrains constructibles, **50% minimum** de la surface de l'unité foncière doit être **perméable aux eaux pluviales** par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

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.

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

Les limites des parcelles jouxtant la zone N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essences locales et variées.

## ARTICLE US 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

## **ARTICLE US 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

## **ARTICLE US 16 : INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.



# **LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**





ZONE A

## PREAMBULE DU REGLEMENT DE ZONE

Extrait du rapport de présentation :

*« La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées. Dans cette zone l'agriculture est praticable mais tout type de construction susceptible de compromettre la réalisation d'une plateforme logistique multimodale est interdite.*

*Située à l'est de la commune, elle participe au maintien des continuités écologiques et paysagères (trame verte et bleue), ainsi qu'à l'activité économique de la commune. »*

## ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1.1 Dans l'ensemble de la zone A

Toutes constructions ou installations susceptibles de compromettre le projet la réalisation d'une plateforme multimodale sont interdites.

### 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, zone de risque pour les réseaux et sous-sols (secteurs de sensibilité très élevée, en rose sur le plan des risques, nuisances et zones humides en annexe 1 du PLU), 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, zone de risque pour les sous-sols (secteurs de sensibilité moyenne, en jaune sur le plan des risques, nuisances et zones humides en annexe 1 du PLU), sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'assainissement autonome sauf avis favorable du SPANC.

Pour information, le territoire comprend des secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 2.5 et 5 mètres, zone de risque pour les infrastructures profondes (secteurs de sensibilité faible, en vert sur le plan des risques, nuisances et zones humides en annexe 1 du PLU).

### 1.3 Dans les zones humides

Au sein des zones humides et des territoires fortement prédisposés à la présence de zones humides repérés dans le document graphique du livret des annexes, sont interdits :

- Les constructions, imperméabilisations, affouillements et exhaussements de sol qui seraient incompatibles avec le fonctionnement et l'intérêt écologique des zones humides ;
- La suppression des fossés et rigoles existants lorsqu'ils participent au fonctionnement naturel des zones humides ;
- L'aménagement des zones humides en plan d'eau ou en ouvrage de gestion des eaux pluviales.

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.

#### **1.4 Aux abords des routes classées à grande circulation**

- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation.
- Cette interdiction ne s'applique pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
  - aux réseaux d'intérêt public ;
  - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

#### **2.1 Dispositions générales**

Dans la zone A sont autorisés :

- 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.

## 2.2 Dans les secteurs affectés par le bruit

Les constructions autorisées, situées dans les secteurs affectés par le bruit, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions susvisées du code de l'environnement et du code de la construction et de l'habitation.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum doit être conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013, ou tout texte s'y substituant.

Pour les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé par les trois arrêtés du 25 avril 2003 susvisés ou tout texte s'y substituant.

## 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.

## 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.

### 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.

Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir des routes départementales, ces 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 10 mètres en retrait de l'alignement de la voie.

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

Les 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**

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

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

### **4.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément au règlement de distribution d'eau potable de RESEAU, à défaut et à titre provisoire, par captage, forage ou puits particulier si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation 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.

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***

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

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées.

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 possible 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, ...)

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)**

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

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

### **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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**

#### **6.1 Dispositions générales**

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

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

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des réseaux publics:

- 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 A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

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.

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

## **ARTICLE A 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.

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

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

Les espaces non bâtis devront être plantés autour des constructions.

### **13.1 Patrimoine naturel identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

#### ***13.1.a. Les zones humides***

Les zones humides, identifiées dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être **conservées dans leur état fonctionnel** (caractère humide, biodiversité, protection de la ressource en eau, protection des biens et des personnes...).

## **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

## **ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

## **ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.



ZONE N

## PREAMBULE DU REGLEMENT DE ZONE

Extrait du rapport de présentation :

*« Les zones naturelles et forestières, dites “zones N”, sont les « 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 du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale pouvant accueillir des activités culturelles, de sport et de loisirs.*

*Elle est composée de plusieurs secteurs :*

- la zone N où sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs sous conditions;
- la zone Nc spécifique au cimetière paysager ;
- la zone Nj spécifique aux jardins familiaux ;
- la zone Nsv correspondant aux aires d'accueil des gens du voyage.»

## ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1.1 Dans l'ensemble de la zone N (y compris les secteurs Nj, Nc, Nsv)

Sont interdits dans l'ensemble de la zone N (y compris les secteurs Nj, Nc, Nsv) :

- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article N2 suivant ;
- Tous travaux ayant pour effet de porter atteinte aux cours d'eau de la commune et notamment les travaux de busage, recalibrage ou curage ;
- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation ou la création des éléments identifiés dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).

### 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, zone de risque pour les réseaux et sous-sols (secteurs de sensibilité très élevée, en rose sur le plan des risques, nuisances et zones humides en annexe 1 du PLU), 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, zone de risque pour les sous-sols (secteurs de sensibilité moyenne, en jaune sur le plan des risques, nuisances et zones humides en annexe 1 du PLU), sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'assainissement autonome sauf avis favorable du SPANC.

Pour information, le territoire comprend des secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 2.5 et 5 mètres, zone de risque pour les infrastructures profondes (secteurs de sensibilité faible, en vert sur le plan des risques, nuisances et zones humides en annexe 1 du PLU).

### 1.3 Dans les zones humides

Au sein des zones humides et des territoires fortement prédisposés à la présence de zones humides repérés dans le document graphique du livret des annexes, sont interdits :

- Les constructions, imperméabilisations, affouillements et exhaussements de sol qui seraient incompatibles avec le fonctionnement et l'intérêt écologique des zones humides ;
- La suppression des fossés et rigoles existants lorsqu'ils participent au fonctionnement naturel des zones humides ;
- L'aménagement des zones humides en plan d'eau ou en ouvrage de gestion des eaux pluviales.

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.

### 1.4 Aux abords des routes classées à grande circulation

- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation.
- Cette interdiction ne s'applique pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux bâtiments d'exploitation agricole ;

- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

## 1.5 Dans les Espaces Boisés Classés (EBC)

Au sein des Espaces Boisés Classés, repérés dans les documents graphiques du règlement, sont interdits tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

Les coupes sont autorisées à condition qu'elles rentrent dans le cadre de la gestion forestière.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf pour l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

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

### 2.1 Dans la zone N (secteur Nj, Nc, Nsv compris)

En zone N (secteur Nj, Nc, Nsv 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 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
  - et que leur hauteur n'excède pas 3 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 agricole et forestière sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites ;

- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la **fréquentation du public** ;
- 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 à des **équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel 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.

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 secteur Nc

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

## 2.3 Dans le secteur Nj

Dans le secteur Nj, sont autorisées :

- les constructions légères et démontables liées à la gestion des jardins familiaux,
- les aménagements sur les parcelles à condition d’être amovibles et non pérennes et d’être en lien avec l’activité des jardins familiaux.

## 2.4 Dans le secteur Nsv

Dans le secteur Nsv, sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

## 2.5 Dans les secteurs affectés par le bruit

Les constructions autorisées, situées dans les secteurs affectés par le bruit, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions susvisées du code de l'environnement et du code de la construction et de l'habitation.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum doit être conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013, ou tout texte s'y substituant.

Pour les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé par les trois arrêtés du 25 avril 2003 susvisés ou tout texte s'y substituant.

## 2.6 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.

## **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.

### **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.

Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir des routes départementales, ces 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 10 mètres en retrait de l'alignement de la voie.

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



Les 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.

Les nouvelles voiries en impasse, devant être desservies par les services publics et de collecte des déchets ménagers, doivent être dotées d'un espace de retournement dès lors que la configuration le permet, 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 N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

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

### **4.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément au règlement de distribution d'eau potable de RESEAU, à défaut et à titre provisoire, par captage, forage ou puits particulier si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation 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.

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***

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées.

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 possible 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, ...)

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)**

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

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

### **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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 Dispositions générales**

Les constructions y compris en zone Nsv et Nj doivent être implantées avec :

- un recul de 10 mètres minimum par rapport aux limites des emprises publiques, des voies ouvertes à la circulation générale ou des chemins ruraux,

- un recul de 25 m par rapport à l'axe des voies départementales.

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.

## 6.2 Dans le secteur Nc

Les constructions doivent être implantées :

- Soit avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites des emprises publiques, des voies ouvertes à la circulation générale ou des chemins ruraux,
- Soit en alignement de l'emprise publique à condition que cette implantation et la qualité architecturale de la construction contribuent à la mise en valeur des abords du cimetière.

## 6.3 Dans le secteur Nj

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites des emprises publiques, des voies ouvertes à la circulation générale ou des chemins ruraux.

## 6.4 Dispositions particulières

- Des implantations autres que celles édictées dans les dispositions générales sont possibles dans les cas suivants :
  - lorsque les conditions de visibilité et de sécurité automobile exigent un recul par rapport à l'alignement et à l'intersection des voies ;
  - pour les annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>,
  - pour les extensions de bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, y compris ceux ne respectant pas les dispositions de l'article N6, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

## 6.5 Champs d'application

- Les dispositions de l'article N6 s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public, aux chemins ruraux ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place, ...).
- Les dispositions de l'article N6 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 ;

- dans le cadre des reconstructions à l'identique de bâtiments existants en cas de sinistre :
  - si les dispositions de l'article N6 rendent la reconstruction impossible,
  - et si ce sinistre n'a pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU ;
- dans le cas de parcelles dites « en drapeau »\*.

*(\*La notion de parcelle dite « en drapeau » est explicitée et encadrée au sein du lexique du présent règlement.)*

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

### 7.1 Dispositions générales

En limite séparative, les constructions nouvelles peuvent être édifiées en **retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ )**, sans jamais pouvoir être inférieur à 4 mètres.

### 7.2 Dispositions particulières

- Si la limite séparative jouxte les zones UB ou UA, les constructions nouvelles d'équipements incompatibles avec l'habitat, doivent être édifiées **en retrait de 30 mètres minimum** des limites séparatives.
- Dans le cas de constructions situées sur une parcelle riveraine d'un espace boisé classé (EBC), la « ou » les constructions doivent observer un **retrait minimum de 30 mètres par rapport à la limite de l'EBC**.
- Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle.
- 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 autorisées dans l'article N2 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.

### 7.3 Champ d'application

Les dispositions générales de l'article N7 ne s'appliquent pas :

- aux annexes des constructions à destination d'habitation dont l'emprise est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres ;
- 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 en cas de sinistre :
  - si les dispositions générales de l'article N7 rendent la reconstruction impossible,
  - et si ce sinistre n'a pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.

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

Les constructions annexes peuvent être jointives à la construction principale ou être **implantées à 10m maximum des bâtiments principaux**.

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

### **9.1 Dispositions générales**

L'emprise au sol des **extensions des habitations** est limitée à **30% de l'emprise au sol de la construction existante** au moment de l'approbation du PLU, dans la limite de **30 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

L'emprise au sol des **annexes** est limitée à **20 m<sup>2</sup>** à partir de la date d'approbation du PLU.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cadre des reconstructions à l'identique de bâtiments existants en cas de sinistre :

- si ces règles rendent la reconstruction impossible,
- et si ce sinistre n'a pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Dispositions générales**

La hauteur des **constructions et installations forestières** ne peut excéder **15 mètres** au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Pour les extensions autorisées des constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne doit pas excéder celle de la construction existante.

Les constructions **annexes** ne doivent pas dépasser une hauteur de **3 mètres au faîtage ou à l'acrotère** par rapport au terrain naturel.

## 10.2 Dans les secteurs Nc, Nj et Nsv

La hauteur des constructions, installations et ouvrages :

- 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.

Les abris de jardin ne doivent pas dépasser une hauteur de **3 mètres au faîtage ou à l'acrotère** par rapport au terrain naturel.

## 10.3 Dispositions particulières

- La hauteur des extensions ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée par les dispositions générales du présent article.
- La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage, à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment principal qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur des constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des services publics :
  - 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.
- 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.

## 10.4 Champ d'application

- Les dispositions générales de l'article N10 ne s'appliquent pas :
  - aux constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ;
  - dans le cadre des reconstructions à l'identique de bâtiments existants en cas de sinistre :
    - si les dispositions de l'article N10 rendent la reconstruction impossible,

- et si ce sinistre n'a pas pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.
- La hauteur autorisée est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage.

*(Cette disposition est explicitée au sein du cahier graphique du présent règlement.)*

## **ARTICLE N 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 monumentales.

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.

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

L'implantation de bâtiment agricole doit être accompagnée d'un projet d'intégration paysagère. Cet aménagement paysager doit être réalisé simultanément à la réalisation du bâtiment.

### **11.2 Prescriptions architecturales**

#### ***11.2.a. Façades***

Les principes généraux du présent article devront être respectés.

#### **Matériaux**

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

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

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

### ***11.2.b. Toitures***

#### **Forme et pentes**

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

#### **Matériaux de couvertures**

Doivent être employés des matériaux qui assurent une continuité dans l'aspect homogène des toitures.

Les couvertures des constructions pourront utiliser des matériaux adaptés, de teinte mate, tout en respectant une harmonie avec les bâtis et toitures environnants.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes.

#### **Ouvertures**

Les fenêtres de toit s'inscriront dans la pente de la toiture.

Les jambages des lucarnes sont à traiter dans le même matériau que la construction qui les porte ou que les encadrements des autres ouvertures.

### ***11.2.c. Clôtures, murs, portails***

#### **Principes généraux**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dans le cas de la présence d'une clôture, le traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

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

#### **Dispositions générales**



La hauteur des clôtures est limitée à 2 m, sauf contraintes techniques particulières.

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

- les haies végétales éventuellement doublées d'un grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation et dans des teintes sombres,
- et uniquement pour la zone Nc, les murs en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Sont interdits :

- les haies monospécifiques (thuyas, cyprès, laurier, conifères, etc.),
- les formes complexes, les balustres,
- les assemblages de matériaux différents pour les soubassements,
- les imitations de matériaux (fausse pierre, faux bois, fausse brique ...),
- les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment,
- les couleurs vives, pastels et criardes,
- les matériaux brillants ou réfléchissants,
- l'association de couleurs chaudes et froides soutenues,
- les finitions d'aspect brut de projection ou d'aspect brillant,
- les panneaux de béton préfabriqué, brise-vue, haie artificielle, canisse.

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 à ce 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**

A l'exception de la zone Nj, les clôtures éventuellement mises en place devront permettre le passage de la petite faune et le libre écoulement des eaux.

Dans les secteurs affectés par le bruit, la hauteur des murs ayant pour effet de réduire les nuisances sonores est limitée à 2,20 mètres.

#### ***11.2.d. Vérandas***

Elles doivent respecter les termes de l'article N11.1

#### ***11.2.e. 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.f. 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, à l'intérieur de la propriété.

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

### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

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

Les espaces non bâtis devront être plantés autour des constructions.

### **13.1 Les Espaces Boisés Classés**

Au sein des Espaces Boisés Classés, repérés dans les documents graphiques du règlement, sont interdits tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, au titre de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

Les coupes sont autorisées à condition qu'elles rentrent dans le cadre de la gestion forestière.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf pour l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

### **13.2 Patrimoine naturel identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

#### ***13.2.a. Alignements végétaux à préserver***

Les alignements végétaux à préserver sont identifiés dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ces plantations existantes (y compris les haies) doivent être maintenues et confortées.

Ainsi, **sont proscrits les coupes ou abattages des alignements végétaux** (dont haies) repérés dans les documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L151-23, **sauf :**

**les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations** dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),

**les coupes et abattages nécessaires à l'entretien** des plantations.

Les plantations supprimées **doivent** être remplacées par des plantations restituant, voire améliorant l'intérêt des plantations supprimées.

Les haies arbustives monospécifiques sont interdites.

#### ***13.2.b. Alignements végétaux à créer***

Les alignements végétaux à créer sont identifiés dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Lorsqu'ils sont créés, ces alignements sont des alignements végétaux à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être composés d'alignements d'arbres accompagnés de haies arbustives d'essences locales.

Les haies arbustives monospécifiques sont interdites.

#### ***13.2.c. Espace paysager à créer***

Un espace paysager à créer est repéré dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Il devra être arboré et planté d'essences locales et diversifiées dans la continuité du bois de Cormelles. L'aménagement global du site inclura la création d'un itinéraire de promenade connecté avec le réseau de liaisons douces de la commune.

#### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

#### **ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

#### **ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.



# **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.

### **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.

## **Auvent**

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

# **B**

## **Balcon**

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

## **Bande**

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

## **Barreaudage**

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



## **Bâtiment**

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

### **Bâtiment protégé, élément particulier protégé**

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

## **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 ;

### **Châssis de toiture**

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

### **Chien-assis**

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

### **Coefficient d'emprise au sol**

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

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

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

### **Coefficient de perméabilité**

C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

### **Constructions**

Éléments 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 :

- 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,
- d'une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup> en zones UA, UB, US, A et N,
- d'une emprise au sol maximale de 40m<sup>2</sup> en zone UE,
- et d'une hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère de 3 m.

### **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 défrichage, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

## D

### Défrichage

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 défrichage peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichage 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 défrichage 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 »)

Élément 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 boisé classé (EBC)**

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

## **Espace végétalisé**

Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

### **Espace vert protégé (EVP)**

Les EVP sont des espaces à protéger répertoriés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-21 constitués d'un ensemble planté intéressant sur un ou plusieurs terrains. Ils font l'objet de prescriptions spécifiques inscrites en article 13.

### **Exhaussement de sol**

Remblaiement de terrain

### **Existant**

La notion de « bâti, bâtiment ou construction *existant(e)* » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Extension : Construction augmentant l'emprise au sol ou la surface de plancher d'un bâtiment.

### **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.

### **Lucarne**

Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

## **M**

### **Marquise**

Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai de gare, etc., pour servir d'abri contre la pluie.

### **Menuiserie**

Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

## **P**

### **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'îlot. 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 quelque 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 voisins.

## **S**

### **Saillie**

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

### **Surface de plancher**

Depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

### **Surface végétalisée**

Voir espace végétalisé.

## **T**

### **Terrain**

Voir unité foncière

### **Terrain naturel**

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

## **U**

### **Unité foncière**

Il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

## **V**

### **Végétalisé**

Voir espace végétalisé.

### **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**

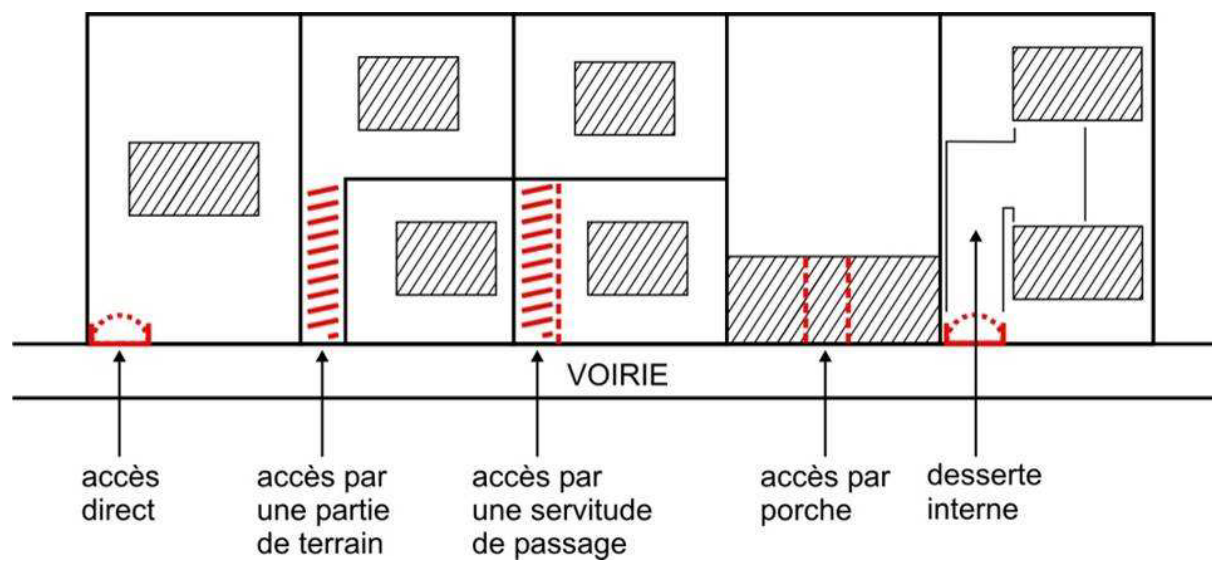
Petite rue sans issue.



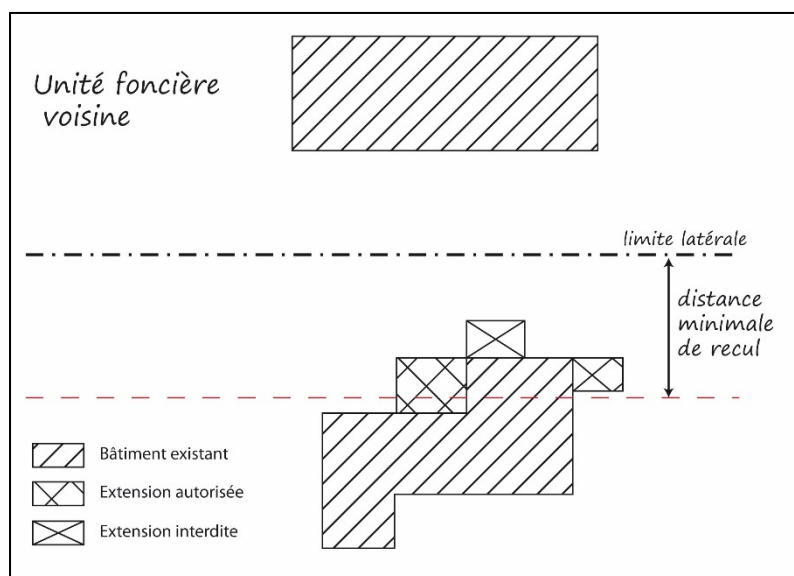
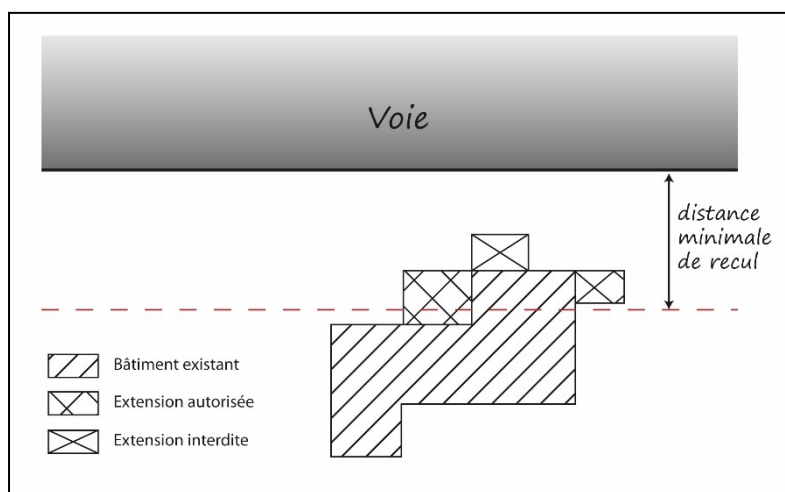
# ANNEXE 2 : CAHIER GRAPHIQUE

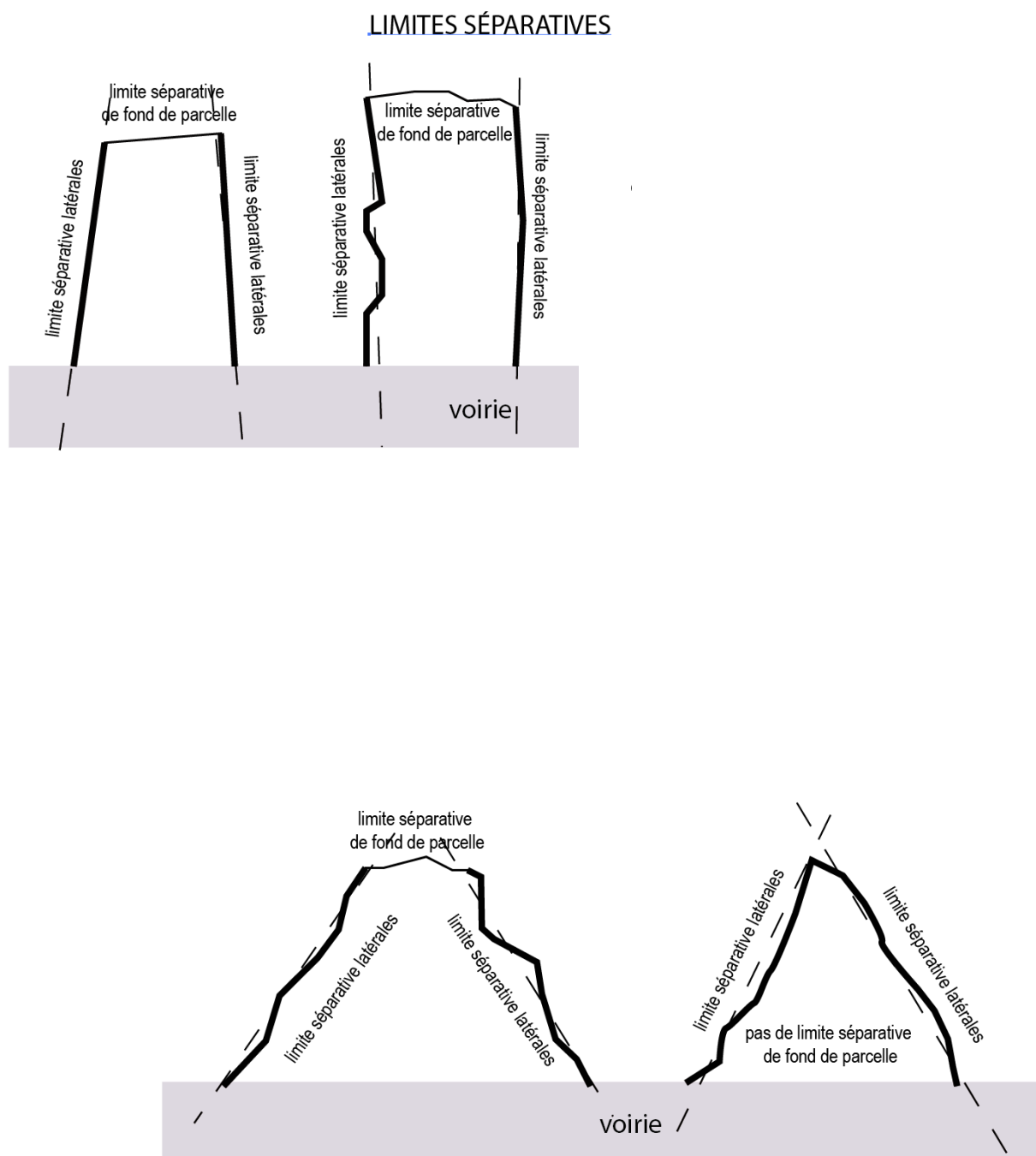
---

## ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE



## ARTICLES 6 & 7 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET POSSIBILITES D’EXTENSION EN CAS DE NON CONFORMITE AUX PRESENTES REGLES







## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

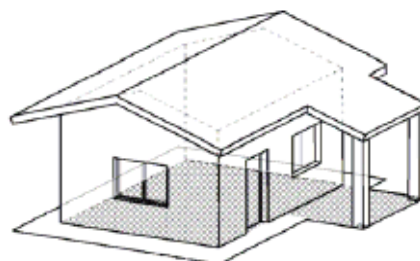
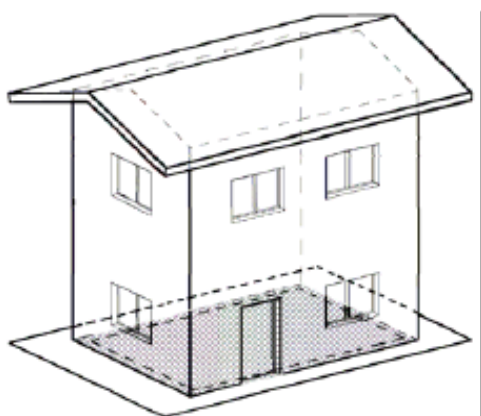
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R 420-1 du code de l'urbanisme).

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



## ARTICLE 10 - CALCUL DE LA HAUTEUR

### Cas général

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

