

Plan Local d'Urbanisme

3. Règlement

3.1. Règlement écrit

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du **24 juin 2021**

Le Président, Monsieur Joël BRUNEAU

Sommaire général

1. Règles communes à l'ensemble des zones	3
2. Les zones urbaines multifonctionnelles	12
2.1. Zone UA	13
2.2. Zone UB	25
2.3. Zone UC	33
3. La zone urbaine monofonctionnelle	40
3.1. Zone UG	41
3.2. Zone UZ	46
4. La zone d'urbanisation future	52
4.1. Zone 1AUG	53
5. La zone agricole	57
6. La zone naturelle	64
6.1. Zone N	65
6.2. Zone NP	71
7. Annexe – Le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local	76

1. Règles communes à l'ensemble des zones

1. Règles communes à l'ensemble des zones

ARTICLE 1 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles L. 421-3, R. 421-26 à R. 421-28 du Code de l'urbanisme.

Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir ;
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 2 – PRESCRIPTIONS DU PLU

2.1) Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont repérés au plan par **un quadrillage semé de ronds**.

 Espaces Boisés à Conserver (L.113-1 du CU)

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

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant en veillant notamment à procéder au maintien de l'état boisé et au renouvellement des peuplements parvenus à maturité. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes sont libres dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L 111-1 et suivants du Code Forestier ;
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément à l'article 4 de l'ordonnance n°2005-554 du 26 mai 2005 ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (arrêté du 9 mars 2006) ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre de la production de bois-énergie avec coupe de recépage tous les 15 ans.

1. Règles communes à l'ensemble des zones

Espaces boisés non classés

Le défrichement des bois non classés "espaces boisés classés" est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).

2.2) Eléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

-  Espaces paysager à créer (L.151-19 du CU)
-  Haies protégées (L.151-23 du CU)

Haies et boisements à conserver :

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 151-23 par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur, y compris les nouvelles aires de stationnement à la condition que celles-ci ne soient pas totalement imperméabilisées. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

2.3) Monuments historiques

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'architecte des Bâtiments de France.

2.4) Biodiversité

2.4.1) Zones humides, mares

Des secteurs identifiés comme **zone humide** sont figurés au plan par une trame spécifique.

-  Forte prédisposition à la présence de zones humides
-  Zone humide avérée
-  Mares protégées (L.151-23 du CU)

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux dispositions particulières ci-après.

Sauf étude pédologique jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme (à la charge du pétitionnaire) infirmant leur présence ou précisant leurs contours exacts et les situant en dehors du terrain d'assiette du projet, les constructions, ouvrages ou travaux, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, sont interdits à l'exception :

- des travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- des actions d'entretien,
- des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.

1. Règles communes à l'ensemble des zones

2.4.2) Haies et plantations

Les haies et plantation d'arbres isolés ou d'alignement seront composés d'essences locales. Les espèces invasives sont interdites.

2.5) Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

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

Emplacements réservés

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, District, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du code de l'urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants et R. 123-10 du Code de l'urbanisme.

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 423-1 du Code de l'urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien.

À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

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

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire équivalent à la superficie de terrain cédé gratuitement.

2.6) Bande de constructibilité principale

La bande de constructibilité principale, dans les zones où elle est instituée, correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies ou les marges de recul. Le terrain non compris dans la bande de constructibilité principale constitue la bande de constructibilité secondaire.

L'application d'une bande de constructibilité principale est déclenchée par :

- les emprises publiques ou voies existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les emprises publiques ou voies nouvelles, à condition qu'elles assurent une liaison entre deux voies existantes distinctes ou qu'elles répondent aux caractéristiques définies à l'article 3 de chaque zone pour les voies nouvelles ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie ou d'une place en application de l'article L 123-1-8° du Code de l'urbanisme.

1. Règles communes à l'ensemble des zones

La profondeur de la **bande de constructibilité principale** est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite de voie, de recul ou d'emplacement réservé pour voie ou place.

La profondeur de la **bande de constructibilité principale** est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite :

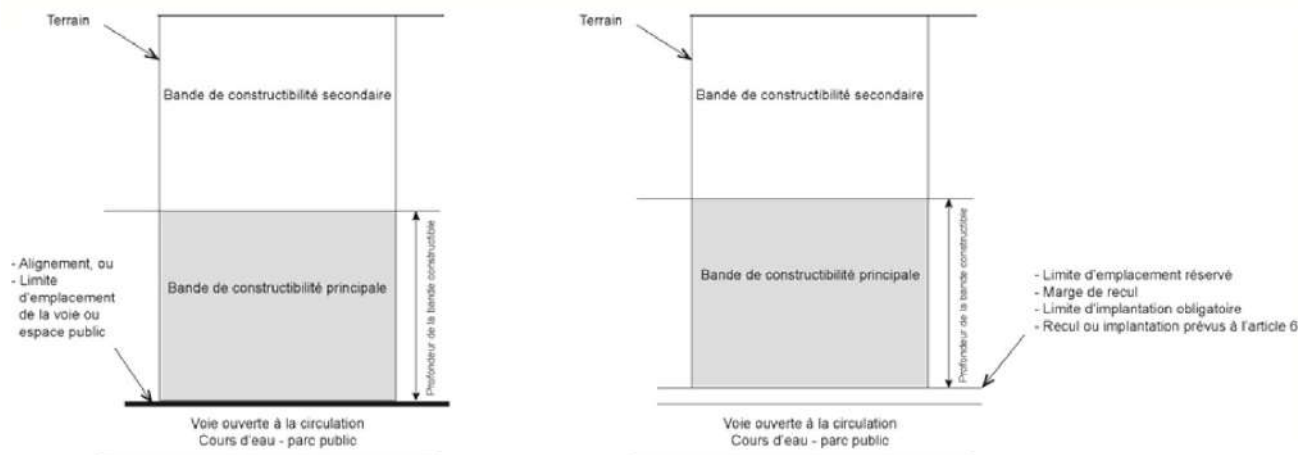
- de voie ;
- de recul, telle qu'elle est définie à l'article 6 des règlements des différentes zones ;
- d'emplacement réservé pour voie.

Dans la zone UA, la **bande de constructibilité principale s'applique uniquement de part et d'autre des axes matérialisés sur le règlement graphique.**

----- Axe de part et d'autre duquel s'applique le principe des bandes de constructibilité

La bande de constructibilité est ainsi déterminée :

- bande de constructibilité principale : Profondeur **jusqu'à 20 m** compté à partir de l'alignement de la voie et emprises publiques ;
- bande de constructibilité secondaire : Profondeur **au-delà des 20 m**.



ARTICLE 3 – LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, font notamment apparaître les secteurs, où les nécessités de la préservation des ressources naturelles ou de protection contre les nuisances, ainsi que l'existence de risques technologiques ou de risques naturels (tels que inondations, érosion, affaissements, éboulements), justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Sont précisées ci-après les règles particulières s'appliquant aux secteurs ainsi identifiés, nonobstant les dispositions applicables dans chacune des zones.

A) Le risque d'inondation par débordement des cours d'eau

Cette zone correspond aux secteurs soumis au risque d'inondation par débordement des cours d'eau.

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux prescriptions particulières ci-après :

1. Règles communes à l'ensemble des zones

Sont interdits :

- les constructions nouvelles et la création de sous-sols,
- les remblais, les constructions, l'aménagement des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée), l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation,
- les clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement.

Sont seules autorisées, en zone urbaine :

- les extensions et les aménagements des constructions existantes à la condition qu'ils respectent les prescriptions suivantes :
 - une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
 - un niveau du plancher bas au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues majorées de 0,2 mètre ou, si ce niveau est inconnu, à une cote supérieure d'au moins 1 mètre à celle du terrain naturel.
- la modernisation et la mise aux normes d'activités économiques existantes, y compris l'activité agricole, à la condition que le niveau du plancher bas de la construction se situe au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

B) Le risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine (cf. annexe règlement graphique – planche 1). Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa :

- Dans les secteurs concernés par des **débordements de nappe** (zone UB), toute nouvelle construction est interdite,
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise **entre 0 et 1 m** (UA, UB, UC, UZ, A, N, NP), 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 m**, (UA, UB, UC, UG, UZ, 1AUG, A, N, NP) sont interdits :
 - les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

C) Le risque d'inondation lié au phénomène de submersion marine

La méthodologie nationale établie pour les zones situées sous le niveau marin prévoit la cartographie des zones potentiellement submergées par un mètre d'eau, c'est-à-dire situées plus d'un mètre en dessous de la cote de référence, ainsi que les zones potentiellement submergées dans la perspective de surélévation du niveau de la mer d'ici la fin du siècle. Ainsi figurent trois classes sur la cartographie correspondante (cf. annexe règlement graphique – planche 3) :

- zones basses – 1 m = territoires situés plus d'un mètre sous la cote de la marée de référence (figures en bleu foncé)
- zones basses = territoires situés entre 0 et 1 m sous la cote de la marée de référence (figures en bleu)

1. Règles communes à l'ensemble des zones

- zones basses + 1m = territoires situés à moins d'un mètre au-dessus de la cote de la marée de référence (figures en bleu clair). Ces dernières sont concernées par les aléas liés au changement climatique.

Ainsi,

- dans les secteurs situés à **plus d'1 mètre en dessous du niveau marin de référence**, toute nouvelle construction est interdite,
- dans les secteurs situés **entre 0 et 1 m en dessous du niveau marin de référence**, aucune zone non urbanisée ne doit être ouverte à l'urbanisation et les nouvelles constructions en zone urbanisée doivent être assorties de prescriptions (cote plancher minimum, zone de refuge..),
- dans les secteurs situés **entre 0 et 1 m au-dessus du niveau marin de référence**, aucune zone de développement futur ne doit être planifiée.

D) Le risque lié aux glissements de terrain

L'annexe du règlement graphique (planche 1), signale la présence potentielle d'un risque de mouvement de terrain par fluage, glissement de pente ou coulée de boue.

Pour tous travaux ou constructions autorisés dans les secteurs signalés, et en fonction de l'aléa des dispositions constructives et techniques appropriées pourront être imposées. Le cas échéant, les constructions ou occupations du sol autorisées dans la zone pourront être interdites.

Dans la zone d'aléa de mouvements de terrain à forte prédisposition, les projets de construction doivent être précédés d'études de sol en raison des dangers d'affaissement des sols. Les constructions devront comporter des fondations adaptées.

La demande de permis de construire devra montrer une compatibilité avec la sécurité publique au sens de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.

En outre, dans les zones UB, UC, A, N, NI et NP, dans les secteurs concernés par cet aléa tels qu'identifiés sur le règlement graphique :

- Toute nouvelle est interdite dans le périmètre de sécurité en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme,
- L'assainissement autonome est interdit,
- L'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.

E) Le risque lié aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles

L'annexe du règlement graphique (planche 2) identifie différents secteurs exposés à un aléa de retrait-gonflement des argiles. Cette annexe a pour but de :

- servir de base à des actions préventives dans la commune sur les secteurs de développement de l'urbanisation ou de renouvellement urbain,
- attirer l'attention des constructeurs et maîtres d'ouvrages sur ce risque de retrait-gonflement des argiles dans certains secteurs et sur la nécessité de respecter certaines règles constructives préventives en fonction du degré d'aléa.

Ainsi, des dispositions constructives spécifiques au phénomène de retrait-gonflement des argiles devront être respectées :

- en zone d'aléa fort à moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera confirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques,
- à l'inverse, en zone d'aléa faible et en zone d'aléa moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera infirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques, les projets ne feront pas l'objet de recommandations constructives particulières vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

La demande de permis de construire devra ainsi montrer une compatibilité avec la sécurité publique au sens de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.

1. Règles communes à l'ensemble des zones

Cette connaissance du risque ne conduit pas à interdire ou à limiter les nouveaux projets. Toutefois, les pétitionnaires en cas de doute pourront être incités à :

- procéder à une reconnaissance géotechnique sur le terrain,
- réaliser des fondations appropriées,
- consolider les murs porteurs,
- désolidariser les bâtiments accolés,
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Compte tenu des formations géologiques présentes sur la commune et des pentes associées, certains secteurs du territoire sont aujourd'hui exposés, la prédisposition pouvant être qualifiée de faible à forte.

En réponse à ces désordres, le règlement impose les prescriptions particulières suivantes et ce, quel que soit le niveau de prédisposition considéré :

- Interdiction des nouvelles constructions à 100 m en amont (zone de décompression),
- Interdiction des nouvelles constructions à 100 m en aval (zone d'impact possible).

F) Le risque lié à la présence de cavités souterraines

Le territoire de la commune est concerné par la présence d'une cavité souterraine en zone A (cf. annexe du règlement graphique, planche 1).

Sauf démonstration de l'absence de risque, jointe au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, toute nouvelle construction est interdite dans le périmètre de sécurité reporté sur l'annexe au règlement graphique correspondante.

ARTICLE 4 – RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES HORS AGGLOMERATION SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

Limitation des accès

Le long des routes départementales, la modification et la création d'accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès seront interdits au-delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie publique.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m.
- Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

1. Règles communes à l'ensemble des zones

Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une voie départementale.

RD	Hierarchisation du réseau routier départemental	Retraits par rapport à l'axe des voies	Accès
RD37	Réseau principal 2nde catégorie	Retrait de 35 m sauf dispositions particulières du PLU	Accès limités et regroupés
RD675			
RD78	Réseau secondaire	Sans objet	Autorisés sous réserve de leur sécurité
RD95			
RD225			

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.1. Zone urbaine de centralité

Zone UA

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux sauf s'ils sont liés et répondent aux besoins d'un commerce présent dans la zone ;
- Les constructions de fortune ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UA2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UA2 ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ;
- Le changement de destination des locaux d'activités situés en rez-de-chaussée, et leur transformation en habitation, de part et d'autre des voies repérées sur le règlement graphique en vertu de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- Les constructions lorsqu'elles sont destinées à un usage d'habitation et/ou de commerce et services ;
- Les équipements publics d'intérêt général et de proximité ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec les dispositions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), en particulier pour les commerces portant sur plus de 300 m².

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement,
- Dès lors que les utilisations et occupations du sol sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies si besoin et les dispositions du PLH en vigueur,
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques liés à la **présence de cavités souterraines**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement,

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Tout accès doit présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur au moins égale à 4 m,
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.1. Zone urbaine de centralité

Zone UA

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

2 - Voirie

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

Les voies nouvelles doivent avoir une **largeur minimale de 5,50 m** pour les **voies à double sens** et **3,70 m** pour les **voies à sens unique**.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Pour les voies empruntées par les véhicules de collecte des déchets ménagers, la largeur d'une voie à double sens devra se conformer au cahier de recommandations techniques de Caen la mer. De plus, lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de **50 mètres** elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de **50 mètres**, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse (cf. Cahier de recommandations techniques de Caen la Mer).

ARTICLE UA4 – RESEAUX

1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant un raccordement au réseau d'eau potable du service public est réalisé conformément au règlement du service d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.

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

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

2) Assainissement des eaux usées

Les eaux usées et les eaux pluviales de toute construction nouvelle ou toute extension de construction existante, doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif conformément au règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen la Mer.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau d'assainissement public, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer. Les modalités de raccordement et le réseau d'assainissement créé destiné à être classé dans le domaine public seront réalisés conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer. De manière générale, il sera exigé le respect du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer et de son cahier de prescriptions techniques.

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

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.1. Zone urbaine de centralité

Zone UA

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

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

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

3) Eaux pluviales

Rappel : la collectivité n'a pas d'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine Caen La Mer.

Pour tout projet de construction, dès lors que les conditions sont favorables, la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle, par infiltration de façon à réduire les effets de l'imperméabilisation des surfaces et atténuer le risque d'inondation. Dans tous les cas, la recherche de solution doit être privilégiée afin de permettre l'absence de rejet au réseau public. En cas d'impossibilité d'infiltration et afin de limiter les apports d'eaux pluviales au réseau public et d'éviter sa saturation, un rejet par débit régulé peut être autorisé en fonction de la capacité du réseau.

Dans tous les cas, le rejet par débit régulé dans le réseau public est soumis à l'accord du Service en charge du réseau conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer. A ce titre un plan masse faisant figurer les ouvrages de gestion des eaux pluviales accompagné de la note de calcul hydraulique doivent être fournis au service instructeur des documents d'urbanisme, afin de vérifier le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales retenu. La période d'occurrence de la pluie à stocker est déterminée par le gestionnaire du réseau ou par le zonage d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Le raccordement au réseau public ou la création d'un nouveau réseau doit se conformer au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer et au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer.

4) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

La pose d'installations électriques en saillie sur les trottoirs est interdite.

ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) A l'intérieur du périmètre relatif à l'application des bandes de constructibilité

La bande de constructibilité principale est déclenchée à partir de la limite d'emprise publique ou de voie le long des trois axes s'y rapportant et matérialisés sur le règlement graphique.

Le long de ces deux axes, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetée lorsque cet alignement est déjà matérialisé par l'implantation des immeubles voisins.

En cas de recul de la construction, ce dernier devra être au minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique ou la voie.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.1. Zone urbaine de centralité

Zone UA

Le linéaire doit être assuré par le bâti objet du projet, et complété éventuellement par un élément de type mur, porche, portail, ... assurant la continuité visuelle du bâti.

2) En dehors du périmètre relatif à l'application des bandes de constructibilité

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- soit dans la continuité des façades des constructions existantes voisines (sur le même terrain ou sur les fonds parcellaires voisins) qui ne respecteraient pas la règle ci-dessus, de manière à créer une harmonie dans les implantations entre les constructions nouvelles et anciennes. Les implantations prises pour référence devront être celles de constructions principales, et non d'annexes ou de volumes mineurs. Les pièces fournies dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme justifieront de la cohérence de l'implantation.

Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) A l'intérieur du périmètre relatif à l'application des bandes de constructibilité

Règles d'implantation

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres (sauf disposition graphique contraire matérialisée sur le règlement), et est portée à 30 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées soit :

- d'une limite séparative latérale à l'autre,
- sur l'une des deux limites,
- en retrait des limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives

Quelles que soient la profondeur du terrain d'assiette du projet et la hauteur de la construction projetée, l'implantation d'une limite séparative à l'autre est toujours autorisée jusqu'à une profondeur de 20 mètres.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 4 mètres.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.1. Zone urbaine de centralité

Zone UA

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait doit être égal à la hauteur (H1) des constructions avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors qu'elles ont une hauteur plafond de 3,20 mètres mesurée sur la limite séparative.

2) En dehors du périmètre relatif à l'application des bandes de constructibilité

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à au moins 3 m de la limite séparative.

Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément de patrimoine est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions présentant une surface de plancher inférieure à 9 m² et une hauteur plafond inférieure à 3,20 mètres.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1) A l'intérieur du périmètre relatif à l'application des bandes de constructibilité

Dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol maximale est limitée à 40% de la parcelle.

2) En dehors du périmètre relatif à l'application des bandes de constructibilité

L'emprise au sol est limitée à 70%.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) A l'intérieur du périmètre relatif à l'application des bandes de constructibilité

Hauteur maximale des constructions dans la bande de constructibilité principale

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2).

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.1. Zone urbaine de centralité

Zone UA

1.1) Hauteur maximale des façades (H1)

La hauteur maximale des façades (H1) sur emprise publique ou voie est limitée à 9 mètres.

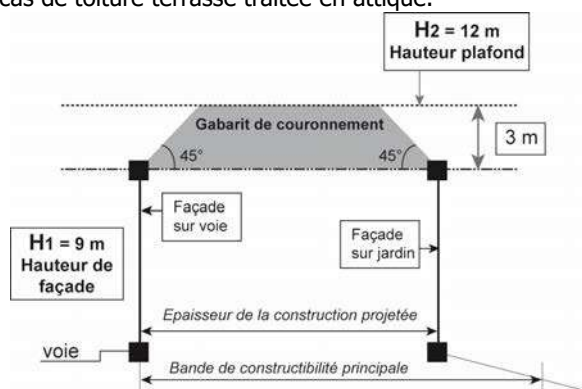
1.2) Le couronnement

Le gabarit de couronnement de la construction est défini par deux plans inclinés à 45° dont les points d'attache se situent d'une part au sommet du plan vertical de la hauteur maximale des façades du projet (H1) et d'autre part au plan horizontal correspondant à la hauteur plafond (H2).

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.

1.3) La hauteur plafond (H2)

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur maximale de façade sur emprise publique ou voie, y compris en cas de toiture terrasse traitée en attique.



L'acrotère n'est pas compris dans les gabarits ci-dessus. Sa hauteur ne doit pas dépasser de plus de 1 m la hauteur H1.

Hauteur maximale des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

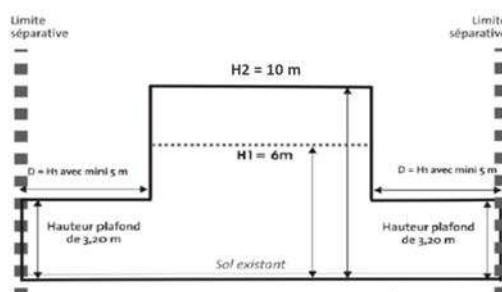
2.1) Hauteur maximale des constructions

Leur hauteur (H1) est limitée à 6 mètres.

La hauteur plafond (H2) des constructions ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur maximale de façade.

2.2) Gabarit des constructions en limite séparative

En outre, les constructions ou partie de construction édifiées sur une limite séparative, conformément aux dispositions de l'article 7, doivent s'inscrire dans un gabarit défini par le schéma ci-dessous :



2) En dehors du périmètre relatif à l'application des bandes de constructibilité

La hauteur maximale des façades (H1) sur emprise publique ou voie est limitée à 9 mètres.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.1. Zone urbaine de centralité

Zone UA

La **hauteur plafond** des constructions ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur maximale de façade sur emprise publique ou voie, sauf en cas de toiture terrasse où la hauteur plafond ne pourra excéder 11 m (hors acrotère).

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2) Constructions existantes : aménagement et restauration

a) Principaux généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

b) Matériaux et aspects des façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...) ;
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent rester en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

En cas d'impossibilité technique d'intégrer intérieurement les coffres de volets roulants, les parties en saillies devront être dissimulées par un principe de lambrequin répondant à l'architecture de la construction concernée. Il en est de même des éléments techniques de climatisation.

c) Ravalement

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire.

A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

La mise (ou la remise) en peinture peut être interdite si l'intervention concerne :

- un ouvrage en pierre de taille ;
- un soubassement d'immeuble en l'absence d'une modénature (cordon, saillie...) limitant sa surface, sauf si la réfection s'applique à l'ensemble de la façade.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que toutes les façades de la construction.

d) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente

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

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.1. Zone urbaine de centralité

Zone UA

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier (matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile) et à offrir des garanties de protection.

Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture).

Doivent être maintenus et restaurés les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières, etc.).

Nouvelles ouvertures en toiture : les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

3) Constructions nouvelles

a) Principaux généraux : aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

b) Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée :

- Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines,
- Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade,
- Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain,
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales,
- Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'intègre à son environnement.
- Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

c) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

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

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de protection. Les matériaux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.1. Zone urbaine de centralité

Zone UA

4) Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux (constructions existantes et nouvelles)

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée,
- les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

5) Emprises et volumétrie des clôtures (constructions existantes et nouvelles)

Les clôtures sur rue et en limites séparatives doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

La délimitation entre espace public et privé sera marquée physiquement (haies bocagères, plaque, bordure, etc.) et traitée avec soin.

Les haies mono-spécifiques sont interdites. Il est conseillé de planter une haie plurispécifique (présentant une variété d'essences locales afin de privilégier la diversité écologique.). Les essences dites « invasives » sont proscrites, ainsi que les Thuyas, Cyprès de Lawson et Palmes.

Les murs en pierre existants sur la zone et repérés au règlement graphique devront être reconstruit à l'identique, dans leur hauteur d'origine. Ils pourront cependant être interrompus pour des besoins techniques, dans le cadre de projets.

Le portail d'accès sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'emprise publique afin de ménager 2 places de stationnement sur l'espace privé, sauf justification d'une impossibilité technique.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées :

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être, en dehors des éléments constitutifs du portail, d'une hauteur maximale de :

- 0,80 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné,
- 1,80 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie.

Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 0,80 mètre.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçus en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes (se reporter au 11.2.2 « Façades et pignons, murs de clôture »).

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m. Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie. En cas de plantation de haies, celles-ci seront implantées au minimum à 0,5 m des limites séparatives.

6) Éléments de bâti ou ensembles à protéger

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.1. Zone urbaine de centralité

Zone UA

7) Dispositions diverses

a) Antennes et éléments techniques

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent être parfaitement intégrés à la structure.

b) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs. En outre, les boîtes aux lettres devront respecter une hauteur réglementaire, selon les normes en vigueur au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

1) Normes à respecter pour le stationnement des véhicules automobiles

Les normes imposées ci-dessous ne s'appliquent qu'aux constructions neuves sur terrains nus. Sont donc exonérées desdites normes, les transformations d'usage, les extensions et les divisions de bâtiments existants.

a) Pour les constructions à destination d'habitation

Pour les logements individuels, il est exigé 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.

Pour les logements collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher. Une place supplémentaire sera demandée en parking commun par tranche de 250 m² de surface de plancher.

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

b) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

c) Pour les constructions à destination de bureaux

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à destination de commerce

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher. En outre, les constructions à destination de commerces portant sur plus de 300 m² de surface de vente devront être compatibles avec le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial de Caen-Métropole. Les parkings en surface devront être paysagés, végétalisés et être conçus de manière à imperméabiliser les sols le moins possible ;

e) Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

f) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.1. Zone urbaine de centralité

Zone UA

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2) Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

3) Modalités de réalisation des places de stationnement

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

4) Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle d'un ERP (Equipement Recevant du Public) supérieure à 300 m², des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 5 000 m² de surface de plancher.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Principes généraux

Au moins la moitié de la partie non construite du terrain devra être végétalisée ; et ce, quelle que soit la bande de constructibilité considérée.

Dans la bande de constructibilité principale

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes constituées d'essences locales. Les Thuyas, Cyprès de Lawson et Palmes sont interdits.

Dans la bande de constructibilité secondaire

50% de la superficie du terrain d'assiette du projet doivent être non imperméabilisés. En outre, et au minimum, la moitié de cette surface non imperméabilisée sera végétalisée.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.1. Zone urbaine de centralité

Zone UA

Cas particulier

Pour les parcelles recevant en rez-de-chaussée des commerces ou services, aucune des obligations visées au paragraphe **1)** ne s'impose.

2) Dans la marge de recul

L'espace situé dans la marge de recul doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

3) Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface

Un arbre de haute tige devra être planté pour 4 places de stationnement.

4) Dispositions particulières

Les haies végétales seront composées d'essences locales (thuyas et conifères interdits).

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel et de petits collectifs

Zone UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont Interdits notamment :

- Les dépôts de ferrailage, des véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets,
- Le stockage de matériaux et matériels, sauf conditions particulières,
- Les constructions à usage agricole,
- Les activités industrielles,
- Les activités incompatibles avec le voisinage de l'habitat,
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs et les mobil-homes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les installations génératrices de bruits,
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R421-19-k CU,
- Les sous-sols des constructions, dans les zones soumises aux risques d'inondations ou de remontée de nappe,
- Les activités ou installations sources de nuisances ou de risques.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition :

- Les ouvrages et équipements publics d'intérêt général sont exemptés des règles énoncées aux articles 3 à 16 du règlement de la présente zone,
- Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat et que sont prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires,
- Le stockage de matériaux et matériels, sous réserve d'être couverts ou installés dans les bâtiments clos,
- Les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec les dispositions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), en particulier pour les commerces portant sur plus de 300 m².

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement,
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **submersion marine**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement,
- Dès lors que les utilisations et occupations du sol sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies si besoin et les dispositions du PLH en vigueur.

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel et de petits collectifs

Zone UB

Tout accès doit présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur au moins égale à 4 m,
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

2 - Voirie

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

Les voies nouvelles doivent avoir une **largeur minimale de 5,50 m** pour les **voies à double sens** et **3,70 m** pour les **voies à sens unique**.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Pour les voies empruntées par les véhicules de collecte des déchets ménagers, la largeur d'une voie à double sens devra se conformer au cahier de recommandations techniques de Caen la mer. De plus, lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de **50 mètres** elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de **50 mètres**, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse (cf. Cahier de recommandations techniques de Caen la Mer).

ARTICLE UB4 – RESEAUX

1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant un raccordement au réseau d'eau potable du service public est réalisé conformément au règlement du service d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.

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

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

2) Assainissement des eaux usées

Les eaux usées et les eaux pluviales de toute construction nouvelle ou toute extension de construction existante, doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif conformément au règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen la Mer.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau d'assainissement public, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer. Les modalités de raccordement et le réseau d'assainissement créé destiné à être

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel et de petits collectifs

Zone UB

classé dans le domaine public seront réalisés conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer. De manière générale, il sera exigé le respect du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer et de son cahier de prescriptions techniques.

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

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

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

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

3) Eaux pluviales

Rappel : la collectivité n'a pas d'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine Caen La Mer.

Pour tout projet de construction, dès lors que les conditions sont favorables, la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle, par infiltration de façon à réduire les effets de l'imperméabilisation des surfaces et atténuer le risque d'inondation. Dans tous les cas, la recherche de solution doit être privilégiée afin de permettre l'absence de rejet au réseau public. En cas d'impossibilité d'infiltration et afin de limiter les apports d'eaux pluviales au réseau public et d'éviter sa saturation, un rejet par débit régulé peut être autorisé en fonction de la capacité du réseau.

Dans tous les cas, le rejet par débit régulé dans le réseau public est soumis à l'accord du Service en charge du réseau conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer. A ce titre un plan masse faisant figurer les ouvrages de gestion des eaux pluviales accompagné de la note de calcul hydraulique doivent être fournis au service instructeur des documents d'urbanisme, afin de vérifier le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales retenu. La période d'occurrence de la pluie à stocker est déterminée par le gestionnaire du réseau ou par le zonage d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Le raccordement au réseau public ou la création d'un nouveau réseau doit se conformer au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer et au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer.

4) Réseaux divers

- Electricité et réseau de chaleur :
 - tout réseau d'électricité ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public,
 - pour l'éclairage public, des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et la pollution lumineuse.
- Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :
 - tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public,
 - les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire,
 - tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel et de petits collectifs

Zone UB

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- soit dans la continuité des façades des constructions existantes voisines (sur le même terrain ou sur les fonds parcellaires voisins) qui ne respecteraient pas la règle ci-dessus, de manière à créer une harmonie dans les implantations entre les constructions nouvelles et anciennes. Les implantations prises pour référence devront être celles de constructions principales, et non d'annexes ou de volumes mineurs. Les pièces fournies dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme justifieront de la cohérence de l'implantation.

Les petites annexes (moins de 20 m² de surface de plancher) non dédiées au stationnement devront être implantées en retrait d'au moins 4,00 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées en cas de mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. A condition de ne pas mettre en défaut la commune au regard des règles d'accessibilité des espaces publics.

Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclésières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à au moins 3 m de la limite séparative.

Les annexes seront implantées :

- soit, en limite séparative,
- soit, à au moins 2 m de la limite séparative. Si l'annexe n'est pas implantée en limite séparative, la règle suivante s'applique : tout point des limites séparatives qui sera situé à une distance inférieure à 5m de la construction entraînera l'implantation d'un dispositif « brise-vue opaque permanent » (haie permanente, clôture en brande,...) d'une hauteur de 2 m environ.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les parcelles de 400 m² ou moins : sans objet.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel et de petits collectifs

Zone UB

Pour les parcelles de plus de 400 m² : l'emprise au sol maximale des constructions est de 70% de la surface du terrain.

Des implantations différentes peuvent être autorisées en cas de mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 10 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Dans les cas des toits terrasses, la hauteur maximale de la construction ne devra pas dépasser 10 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction (y compris l'acrotère).

Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de la hauteur de la construction initiale, et sans jamais dépasser 6 m entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Les ouvrages techniques liés à la production d'énergie renouvelable ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale des constructions s'ils ne présentent aucune gêne sonore ou de danger pour les constructions alentours.

Les équipements d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des annexes est limitée à 4,00 m entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

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

A moins de justifier d'un geste architectural contemporain, harmonieux et cohérent avec l'environnement bâti, les constructions doivent présenter une volumétrie en accords avec les bâtiments existants.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, etc. ...) doivent l'être.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Le pastiche d'une architecture traditionnelle, typique d'une autre région est interdit.

Les éléments repérés au titre de l'article L151-19 CU qui seraient démolis ou enlevés doivent être reconstruits ou reconstitués dans le respect de leur caractère général.

Façades :

La teinte des façades devra se situer dans les nuances de la pierre de Caen.

Les couleurs sombres et vives sont interdites, sauf pour souligner ponctuellement des éléments de façades.

Toitures :

La volumétrie sera adaptée au site, et en concordance avec l'environnement immédiat.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel et de petits collectifs

Zone UB

Les toitures devront obligatoirement avoir l'aspect de la tuile ou de l'ardoise dans le cas d'une rénovation / réfection. Dans le cas d'une construction nouvelle, tout choix qui s'orienterait vers un autre aspect devra être justifié sur le plan architectural et paysager.

Les toitures en terrasses sont admises lorsqu'elles ne nuisent pas à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant et seront végétalisées de préférence.

Le toit monopente (sauf à être assimilé à un toit plat, c'est-à-dire une très légère pente) est interdit pour les constructions principales.

Emprises et volumétrie des clôtures (constructions existantes et nouvelles) :

Les clôtures sur rue et en limites séparatives doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

La délimitation entre espace public et privé sera marquée physiquement (haies bocagères, plaque, bordure, etc.) et traitée avec soin.

Les haies mono-spécifiques sont interdites. Il est conseillé de planter une haie plurispécifique (présentant une variété d'essences locales afin de privilégier la diversité écologique.). Les essences dites « invasives » sont prosrites, ainsi que les Thuyas, Cypres de Lawson et Palmes.

Les murs en pierre existants sur la zone et repérés au règlement graphique devront être reconstruit à l'identique, dans leur hauteur d'origine. Ils pourront cependant être interrompus pour des besoins techniques, dans le cadre de projets.

Le portail d'accès sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'emprise publique afin de ménager 2 places de stationnement sur l'espace privé, sauf justification d'une impossibilité technique.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées :

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être, en dehors des éléments constitutifs du portail, d'une hauteur maximale de :

- 0,80 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné,
- 1,80 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie.

Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 0,80 mètre.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçus en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes (se reporter au 11.2.2 « Façades et pignons, murs de clôture »).

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m. Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie. En cas de plantation de haies, celles-ci seront implantées au minimum à 0,5 m des limites séparatives.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel et de petits collectifs

Zone UB

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Pour les logements sociaux : 1 place par logement.

Pour les constructions nouvelles à usage de logement individuel : 2 places de stationnement par logement minimum implantées sur l'espace privé. Ces places devront être situées dans un espace ménagé sur la parcelle privée, devant le portail, qui sera de ce fait en recul de 5 m de la voirie, sauf justification d'une impossibilité technique.

Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit. Les besoins devront être justifiés dans l'autorisation d'urbanisme liée au projet.

En outre, les constructions à destination de commerces portant sur plus de 300 m² de surface de vente devront être compatibles avec le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial de Caen-Métropole. Les parkings en surface devront être paysagés, végétalisés et être conçus de manière à imperméabiliser les sols le moins possible.

Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au maximum 1 place par lit.

Dans les opérations de plus de 400m² de Surface de plancher, des espaces de stationnement mutualisés doivent être créés sur l'espace commun pour les visiteurs (au moins 0,5 place par logement), ils seront intégrés par des aménagements paysagers. Les besoins devront être justifiés dans l'autorisation d'urbanisme liée au projet.

Dans les projets de collectifs et semi-collectifs, il sera exigé une place par tranche de 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place et dans la limite maximale de 2 places.

La création de stationnements pour les vélos respectera strictement les dispositions du P.D.U en vigueur, et notamment de la fiche action qui s'y rapporte.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions devront être traités de manière à permettre une absorption des eaux pluviales. Ils représenteront au moins 30% de la surface de la parcelle. Ils pourront être plantés d'arbres de hautes tiges.

Dans la mesure du possible, et pour des aires de stationnement non utilisées de façon intensive, des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés.

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.

Les aires de stationnement devront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites. Les Thuyas, Cyprès de Lawson et Palmes sont interdits. Les essences locales seront privilégiées.

Les haies bocagères et alignements d'arbres identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont protégés.

Des interventions limitées sont autorisées sur les linéaires concernés quand elles n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer la haie, sans déclaration préalable, dans les cas suivants :

- Coupes d'entretien et de renouvellement (élagage, raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre...),
- Coupes d'exploitation (pour une valorisation énergétique notamment),
- Nécessité d'accès à une parcelle pour l'activité agricole (dans la limite de 10 m),
- Dans le cadre d'un aménagement urbain ou d'un équipement nécessaire aux services publics,
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier (incluant une étude d'impacts),
- Pour des raisons de sécurité routière (visibilité).

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel et de petits collectifs

Zone UB

Les interventions ayant pour effet de supprimer, de modifier ou de porter atteinte aux haies identifiées peuvent être autorisées dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé sur un linéaire équivalent (> à 90 %) et avec une même qualité (diversité d'essences, nombre de strates) et fonctionnalité (lutte contre le ruissellement, rôle paysager) de la haie replantée.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel peu dense

Zone UC

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont Interdits notamment :

- Les dépôts de ferrailage, des véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets,
- Le stockage de matériaux et matériels, sauf conditions particulières,
- Les constructions à usage agricole,
- Les activités industrielles,
- Les activités incompatibles avec le voisinage de l'habitat, y compris artisanales,
- Les entrepôts d'une surface de plancher de plus de 300 m²,
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs et les mobil-homes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les installations génératrices de bruits,
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R421-19-k CU,
- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides,
- Les sous-sols des constructions, dans les zones soumises aux risques d'inondations ou de remontée de nappe,
- Les activités ou installations sources de nuisances ou de risques.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition :

- Les ouvrages et équipements publics d'intérêt général sont exemptés des règles énoncées aux articles 3 à 16 du règlement de la présente zone,
- Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat et que sont prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires,
- Le stockage de matériaux et matériels, sous réserve d'être couverts ou installés dans les bâtiments clos,
- Les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec les dispositions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), en particulier pour les commerces portant sur plus de 300 m².

Pour être constructible :

- L'unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée,
- La nouvelle construction ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'eau potable.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement,
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **submersion marine**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement,
- Dès lors que les utilisations et occupations du sol sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies si besoin et les dispositions du PLH en vigueur.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel peu dense

Zone UC

ARTICLE UC3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Tout accès doit présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur au moins égale à 4 m,
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

2 - Voirie

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

Les voies nouvelles doivent avoir une **largeur minimale de 5,50 m** pour les **voies à double sens** et **3,70 m** pour les **voies à sens unique**.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Pour les voies empruntées par les véhicules de collecte des déchets ménagers, la largeur d'une voie à double sens devra se conformer au cahier de recommandations techniques de Caen la mer. De plus, lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de **50 mètres** elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de **50 mètres**, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse (cf. Cahier de recommandations techniques de Caen la Mer).

ARTICLE UC4 – RESEAUX

1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant un raccordement au réseau d'eau potable du service public est réalisé conformément au règlement du service d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.

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

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

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel peu dense

Zone UC

2) Assainissement des eaux usées

Les eaux usées et les eaux pluviales de toute construction nouvelle ou toute extension de construction existante, doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif conformément au règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen la Mer.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau d'assainissement public, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer. Les modalités de raccordement et le réseau d'assainissement créé destiné à être classé dans le domaine public seront réalisés conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer. De manière générale, il sera exigé le respect du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer et de son cahier de prescriptions techniques.

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

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

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

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

3) Eaux pluviales

Rappel : la collectivité n'a pas d'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine Caen La Mer.

Pour tout projet de construction, dès lors que les conditions sont favorables, la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle, par infiltration de façon à réduire les effets de l'imperméabilisation des surfaces et atténuer le risque d'inondation. Dans tous les cas, la recherche de solution doit être privilégiée afin de permettre l'absence de rejet au réseau public. En cas d'impossibilité d'infiltration et afin de limiter les apports d'eaux pluviales au réseau public et d'éviter sa saturation, un rejet par débit régulé peut être autorisé en fonction de la capacité du réseau.

Dans tous les cas, le rejet par débit régulé dans le réseau public est soumis à l'accord du Service en charge du réseau conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer. A ce titre un plan masse faisant figurer les ouvrages de gestion des eaux pluviales accompagné de la note de calcul hydraulique doivent être fournis au service instructeur des documents d'urbanisme, afin de vérifier le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales retenu. La période d'occurrence de la pluie à stocker est déterminée par le gestionnaire du réseau ou par le zonage d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Le raccordement au réseau public ou la création d'un nouveau réseau doit se conformer au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer et au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer.

4) Réseaux divers

- Electricité et réseau de chaleur :

Tout réseau d'électricité ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Pour l'éclairage public, des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et la pollution lumineuse.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel peu dense

Zone UC

- Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles, qu'il s'agisse d'extensions ou d'annexes, devront être implantées avec un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées en cas de mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. A condition de ne pas mettre en défaut la commune au regard des règles d'accessibilité des espaces publics.

Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en respectant un retrait de 5 m minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées en cas de mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est de 60% de la surface du terrain.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel peu dense

Zone UC

ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne devront pas dépasser **10 mètres** entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Dans les cas des toits terrasses, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser **10 mètres** entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction (y compris l'acrotère).

Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de la hauteur de la construction initiale, et **sans jamais dépasser 6 m** entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Les ouvrages techniques liés à la production d'énergie renouvelable ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur maximale des constructions s'ils ne présentent aucune gêne sonore ou de danger pour les constructions alentours.

Les équipements d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des annexes est limitée à **4,00 m** entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

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

A moins de justifier d'un geste architectural contemporain, harmonieux et cohérent avec l'environnement bâti, les constructions doivent présenter une volumétrie en accords avec les bâtiments existants.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, etc. ...) doivent l'être.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Le pastiche d'une architecture traditionnelle, typique d'une autre région est interdit.
Les constructions repérées au titre de l'article L151-16 CU doivent être reconstruites à l'identique

Façades :

La teinte des façades devra se situer dans les nuances de la pierre de Caen.

Les couleurs sombres et vives sont interdites, sauf pour souligner ponctuellement des éléments de façades.

Toitures :

La volumétrie sera adaptée au site, et en concordance avec l'environnement immédiat.

Les toitures devront obligatoirement avoir l'aspect de la tuile ou de l'ardoise dans le cas d'une rénovation / réfection. Dans le cas d'une construction nouvelle, tout choix qui s'orienterait vers un autre aspect devra être justifié sur le plan architectural et paysager.

Les toitures en terrasses sont admises lorsqu'elles ne nuisent pas à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

Le toit monopente est interdit pour les constructions principales.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel peu dense

Zone UC

Emprises et volumétrie des clôtures (constructions existantes et nouvelles) :

Les clôtures sur rue et en limites séparatives doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

La délimitation entre espace public et privé sera marquée physiquement (haies bocagères, plaque, bordure, etc.) et traitée avec soin.

Les haies mono-spécifiques sont interdites. Il est conseillé de planter une haie plurispécifique (présentant une variété d'essences locales afin de privilégier la diversité écologique.). Les essences dites « invasives » sont proscrites, ainsi que les Thuyas, Cypres de Lawson et Palmes.

Les murs en pierre existants sur la zone et repérés au règlement graphique devront être reconstruit à l'identique, dans leur hauteur d'origine. Ils pourront cependant être interrompus pour des besoins techniques, dans le cadre de projets.

Le portail d'accès sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'emprise publique afin de ménager 2 places de stationnement sur l'espace privé, sauf justification d'une impossibilité technique.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées :

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être, en dehors des éléments constitutifs du portail, d'une hauteur maximale de :

- 0,80 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné,
- 1,80 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie.

Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 0,80 mètre.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçus en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes (se reporter au 11.2.2 « Façades et pignons, murs de clôture »).

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m. Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie. En cas de plantation de haies, celles-ci seront implantées au minimum à 0,5 m des limites séparatives.

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Pour les logements sociaux : 1 place par logement.

Pour les constructions nouvelles à usage de logement individuel : 2 places de stationnement par logement minimum implantées sur l'espace privé. Ces places devront être situées dans un espace ménagé sur la parcelle privée, devant le portail, qui sera de ce fait en recul de 5 m de la voirie, sauf justification d'une impossibilité technique.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel peu dense

Zone UC

Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit. Les besoins devront être justifiés dans l'autorisation d'urbanisme liée au projet.

En outre, les constructions à destination de commerces portant sur plus de 300 m² de surface de vente devront être compatibles avec le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial de Caen-Métropole. Les parkings en surface devront être paysagés, végétalisés et être conçus de manière à imperméabiliser les sols le moins possible.

Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au maximum 1 place par lit.

Dans les opérations de plus de 400m² de Surface de plancher, des espaces de stationnement mutualisés doivent être créés sur l'espace commun pour les visiteurs (au moins 0,5 place par logement), ils seront intégrés par des aménagements paysagers. Les besoins devront être justifiés dans l'autorisation d'urbanisme liée au projet.

Dans les projets de collectifs et semi-collectifs, il sera exigé une place par tranche de 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place et dans la limite maximale de 2 places.

La création de stationnements pour les vélos respectera strictement les dispositions du P.D.U en vigueur, et notamment de la fiche action qui s'y rapporte.

ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions devront être traités de manière à permettre une absorption des eaux pluviales. Ils représenteront au moins 30% de la surface de la parcelle. Ils pourront être plantés d'arbres de hautes tiges.

Dans la mesure du possible, et pour des aires de stationnement non utilisées de façon intensive, des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés.

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.

Les aires de stationnement devront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites. Les Thuyas, Cyprès de Lawson et Palmes sont interdits. Les essences locales seront privilégiées.

Les haies bocagères et alignements d'arbres identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont protégés.

Des interventions limitées sont autorisées sur les linéaires concernés quand elles n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer la haie, sans déclaration préalable, dans les cas suivants :

- Coupes d'entretien et de renouvellement (élagage, raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre...)
- Coupes d'exploitation (pour une valorisation énergétique notamment)
- Nécessité d'accès à une parcelle pour l'activité agricole (dans la limite de 10 m)
- Dans le cadre d'un aménagement urbain ou d'un équipement nécessaire aux services publics
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier (incluant une étude d'impacts)
- Pour des raisons de sécurité routière (visibilité)

Les interventions ayant pour effet de supprimer, de modifier ou de porter atteinte aux haies identifiées peuvent être autorisées dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé sur un linéaire équivalent (> à 90 %) et avec une même qualité (diversité d'essences, nombre de strates) et fonctionnalité (lutte contre le ruissellement, rôle paysager) de la haie replantée.

3. Les zones urbaines monofonctionnelles

3. Les zones urbaines monofonctionnelles

3.1. Zone urbaine monofonctionnelle réservée aux équipements

Zone UG

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

ARTICLE UG1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone UG, sont interdits notamment :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles indiquées à l'article UG2 du présent règlement,
- les constructions destinées à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, et d'industries ou agricoles, le stockage de matériaux ou de produits industriels ou agricoles, sauf conditions particulières,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les stands et champs de tir,
- les installations et pistes de sports mécaniques,
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques,
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération,
- les carrières et extraction de matériaux,
- les parcs résidentiels de loisirs, les campings, caravanings et le stationnement de caravanes.

ARTICLE UG2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UG, sont autorisées sous condition particulière :

- les ouvrages et les équipements sous réserve d'être publics ou d'intérêt public, notamment les équipements sportifs, mais aussi les ouvrages hydrauliques et paysagers,
- les bâtiment à usage d'équipements publics portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² devront être raccordés à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de leurs besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, les bâtiments en question devront pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à leurs besoins en énergie,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux sont autorisées,
- la reconstruction d'aspect et de Surface plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité,
- les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec les dispositions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), en particulier pour les commerces portant sur plus de 300 m².

Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique et de présence de zones humides, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

ARTICLE UG3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

3. Les zones urbaines monofonctionnelles

3.1. Zone urbaine monofonctionnelle réservée aux équipements

Zone UG

Tout accès doit présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur au moins égale à 4 m,
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

2 - Voirie

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

Les voies nouvelles doivent avoir une **largeur minimale** de **5,50 m** pour les **voies à double sens** et **3,70 m** pour les **voies à sens unique**.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Pour les voies empruntées par les véhicules de collecte des déchets ménagers, la largeur d'une voie à double sens devra se conformer au cahier de recommandations techniques de Caen la mer. De plus, lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de **50 mètres** elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de **50 mètres**, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse (cf. Cahier de recommandations techniques de Caen la Mer).

ARTICLE UG4 – RESEAUX

1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant un raccordement au réseau d'eau potable du service public est réalisé conformément au règlement du service d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.

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

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

2) Assainissement des eaux usées

Les eaux usées et les eaux pluviales de toute construction nouvelle ou toute extension de construction existante, doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif conformément au règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen la Mer.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau d'assainissement public, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer. Les modalités de raccordement et le réseau d'assainissement créé destiné à être classé dans le domaine public seront réalisés conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer. De manière générale, il sera

3. Les zones urbaines monofonctionnelles

3.1. Zone urbaine monofonctionnelle réservée aux équipements

Zone UG

exigé le respect du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer et de son cahier de prescriptions techniques.

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

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

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

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

3) Eaux pluviales

Rappel : la collectivité n'a pas d'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine Caen La Mer.

Pour tout projet de construction, dès lors que les conditions sont favorables, la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle, par infiltration de façon à réduire les effets de l'imperméabilisation des surfaces et atténuer le risque d'inondation. Dans tous les cas, la recherche de solution doit être privilégiée afin de permettre l'absence de rejet au réseau public. En cas d'impossibilité d'infiltration et afin de limiter les apports d'eaux pluviales au réseau public et d'éviter sa saturation, un rejet par débit régulé peut être autorisé en fonction de la capacité du réseau.

Dans tous les cas, le rejet par débit régulé dans le réseau public est soumis à l'accord du Service en charge du réseau conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer. A ce titre un plan masse faisant figurer les ouvrages de gestion des eaux pluviales accompagné de la note de calcul hydraulique doivent être fournis au service instructeur des documents d'urbanisme, afin de vérifier le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales retenu. La période d'occurrence de la pluie à stocker est déterminée par le gestionnaire du réseau ou par le zonage d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Le raccordement au réseau public ou la création d'un nouveau réseau doit se conformer au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer et au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer.

4) Réseaux divers

- Electricité et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

- Télécommunications et télévision (câble) :
 - tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
 - les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
 - tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE UG5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

3. Les zones urbaines monofonctionnelles

3.1. Zone urbaine monofonctionnelle réservée aux équipements

Zone UG

ARTICLE UG6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Le long de l'A13, le recul des constructions est porté à 45 m conformément aux prescriptions de l'étude L.111-8 du CU jointe au présent dossier.

ARTICLE UG7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3,00 m des limites séparatives de propriétés.

ARTICLE UG8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions devront, sur une même propriété, respecter une distance de 3m minimum les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UG9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UG10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UG11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Le traitement extérieur devra être mis en cohérence avec :

- la vocation d'intérêt général ;
- la centralité urbaine ;
- la morphologie urbaine des quartiers environnants.

Clôtures

Elles seront composées d'une haie bocagère qui pourra être doublée d'un grillage pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UG12 – STATIONNEMENT

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

3. Les zones urbaines monofonctionnelles

3.1. Zone urbaine monofonctionnelle réservée aux équipements

Zone UG

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Traitement des places de stationnement :

Les revêtements perméables seront privilégiés.

Surface de stationnement :

- les surfaces dédiées au stationnement correspondront aux besoins de l'équipement. Cela sera justifié dans l'autorisation d'urbanisme liée au projet.
- la création de stationnements pour les vélos respectera strictement les dispositions du P.D.U en vigueur, et notamment de la fiche action qui s'y rapporte.

ARTICLE UG13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions devront être traités de manière à permettre une absorption des eaux pluviales. Ils représenteront au moins 30% de la surface de la parcelle.

Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites. Les Thuyas, Cyprès de Lawson et Palmes sont interdits. Les essences locales seront privilégiées.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être réalisées avec au moins 3 espèces buissonnantes adaptées au contexte local, dont une majorité à feuilles caduques. Les haies constituant un pare-vue comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres (6 m maximum). Les plantes invasives sont interdites.

Les haies bocagères et alignements d'arbres identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont protégés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

ARTICLE UZ1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole autres que celles à vocation commerciale,
- les constructions nouvelles à usage d'habitations (sauf conditions énoncées à l'article 2),
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- le stationnement des caravanes, le camping, l'implantation d'habitations légères de loisirs et de type mobile-home autres que pour exposition et surface de vente,
- les activités ou installations incompatibles avec les fonctions résidentielles alentours,
- les sous-sols des constructions, dans les zones soumises aux risques d'inondations ou de remontée de nappe,
- tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides,
- le comblement des mares (identifiées au règlement graphique ou autres) est interdit.

ARTICLE UZ2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec les dispositions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), en particulier pour les commerces portant sur plus de 300 m².

Les constructions à usage d'habitation sous réserve du respect des deux conditions suivantes :

- d'être nécessaires à l'entretien, au gardiennage, à la sécurité ou au fonctionnement des installations et activités admises,
- d'être intégrées au bâtiment principal admis et ne pas constituer une annexe ou un bâtiment isolé sur la parcelle.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

ARTICLE UZ3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Tout accès doit présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur au moins égale à 4 m,
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;

3. Les zones urbaines monofonctionnelles

3.2. Zone urbaine monofonctionnelle à vocation d'activités

Zone UZ

- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

2 - Voirie

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

Les voies nouvelles doivent avoir une **largeur minimale de 5,50 m** pour les **voies à double sens** et **3,70 m** pour les **voies à sens unique**.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Pour les voies empruntées par les véhicules de collecte des déchets ménagers, la largeur d'une voie à double sens devra se conformer au cahier de recommandations techniques de Caen la mer. De plus, lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de **50 mètres** elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de **50 mètres**, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse (cf. Cahier de recommandations techniques de Caen la Mer).

ARTICLE UZ4 : RESEAUX

1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant un raccordement au réseau d'eau potable du service public est réalisé conformément au règlement du service d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.

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

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

2) Assainissement des eaux usées

Les eaux usées et les eaux pluviales de toute construction nouvelle ou toute extension de construction existante, doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif conformément au règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen la Mer.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau d'assainissement public, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer. Les modalités de raccordement et le réseau d'assainissement créé destiné à être classé dans le domaine public seront réalisés conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer. De manière générale, il sera exigé le respect du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer et de son cahier de prescriptions techniques.

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

3. Les zones urbaines monofonctionnelles

3.2. Zone urbaine monofonctionnelle à vocation d'activités

Zone UZ

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

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

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

3) Eaux pluviales

Rappel : la collectivité n'a pas d'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine Caen La Mer.

Pour tout projet de construction, dès lors que les conditions sont favorables, la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle, par infiltration de façon à réduire les effets de l'imperméabilisation des surfaces et atténuer le risque d'inondation. Dans tous les cas, la recherche de solution doit être privilégiée afin de permettre l'absence de rejet au réseau public. En cas d'impossibilité d'infiltration et afin de limiter les apports d'eaux pluviales au réseau public et d'éviter sa saturation, un rejet par débit régulé peut être autorisé en fonction de la capacité du réseau.

Dans tous les cas, le rejet par débit régulé dans le réseau public est soumis à l'accord du Service en charge du réseau conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer. A ce titre un plan masse faisant figurer les ouvrages de gestion des eaux pluviales accompagné de la note de calcul hydraulique doivent être fournis au service instructeur des documents d'urbanisme, afin de vérifier le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales retenu. La période d'occurrence de la pluie à stocker est déterminée par le gestionnaire du réseau ou par le zonage d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Le raccordement au réseau public ou la création d'un nouveau réseau doit se conformer au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer et au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer.

4) Réseaux divers

- Electricité et réseau de chaleur :

Tout réseau d'électricité ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

- Télécommunications et télévision (câble et fibre) :
 - tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
 - les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
 - tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE UZ5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UZ6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles et les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

3. Les zones urbaines monofonctionnelles

3.2. Zone urbaine monofonctionnelle à vocation d'activités

Zone UZ

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas suivant : dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. A condition de ne pas mettre en défaut la commune au regard des règles d'accessibilité des espaces publics.

ARTICLE UZ7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles et les extensions devront être implantées, soit en limite séparative, soit avec un retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas suivant en cas de mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UZ8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions devront, sur une même propriété, respecter une distance de 5 m minimum les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UZ9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est de 70% de la surface du terrain.

ARTICLE UZ10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 12 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Les éléments de modénatures peuvent être admis jusqu'à 15 m maximum.

ARTICLE UZ11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le traitement extérieur des constructions et leur intégration dans l'environnement doivent être particulièrement étudiés.

Les teintes retenues seront neutres, en harmonie avec l'environnement proche.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est strictement interdit. Les matériaux utilisés peuvent être teintés dans la masse.

Clôture :

- les clôtures devront être en harmonie de ton et de hauteur avec celles des constructions riveraines.
- la hauteur maximale est de 2,00 m.
- les clôtures seront obligatoirement doublée d'une haie d'essences variées, et locales.

3. Les zones urbaines monofonctionnelles

3.2. Zone urbaine monofonctionnelle à vocation d'activités

Zone UZ

ARTICLE UZ12 – STATIONNEMENT

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

Dans les limites définies aux **articles L.151-30 et L.151-34** du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette.

1.1 - Normes à respecter

Hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 2 chambres**.

Résidences communautaires

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 3 logements ou chambres**.

Etablissements pour personnes âgées

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 4 logements ou chambres**.

Restaurants, hôtels (pour les nouvelles constructions uniquement)

Il est exigé **une place de stationnement** par chambre pour les hôtels et **une place de stationnement** par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle.

Bureaux, services et activités tertiaires

Hors zone 2 du PDU, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².

A l'intérieur de la zone 2 du PDU, pour les bureaux, le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Commerces (pour les nouvelles constructions uniquement)

Il est exigé **une place de stationnement** par **tranche complète de 40 m²** de surface de plancher.

En outre, les constructions à destination de commerces portant sur plus de 300 m² de surface de vente devront être compatibles avec le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial de Caen-Métropole. Les parkings en surface devront être paysagés, végétalisés et être conçus de manière à imperméabiliser les sols le moins possible.

Artisanat

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 120 m² de surface de plancher**.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3. Les zones urbaines monofonctionnelles

3.2. Zone urbaine monofonctionnelle à vocation d'activités

Zone UZ

1.2 - Modalités d'application

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

Modalités de calcul

Le nombre de stationnements sera arrondi à l'entier supérieur (exemple : 3,4 => 4).

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations. Dans le cas de l'extension, surélévation, réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation, créant de nouveaux logements, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 12** de cette zone, aussi bien pour les logements existants que pour les logements créés.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 12** de cette zone avec référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

Aux emprises de stationnement (une place correspond à 12,5 m²) doivent s'ajouter les aires d'évolution suffisantes pour la circulation, le chargement et le retournement des véhicules.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Les rampes d'accès ne doivent pas présenter de pente supérieure à **15%**.

ARTICLE UZ13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions devront être traités de manière à permettre une absorption des eaux pluviales. Ils représenteront au moins 10% de la surface de la parcelle.

Les haies bocagères et alignements d'arbres identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont protégés.

Des interventions limitées sont autorisées sur les linéaires concernés quand elles n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer la haie, sans déclaration préalable, dans les cas suivants :

- coupes d'entretien et de renouvellement (élagage, raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre...)
- coupes d'exploitation (pour une valorisation énergétique notamment)
- nécessité d'accès à une parcelle pour l'activité agricole (dans la limite de 10 m)
- dans le cadre d'un aménagement urbain ou d'un équipement nécessaire aux services publics
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier (incluant une étude d'impacts)
- pour des raisons de sécurité routière (visibilité)

Les Thuyas, Cyprès de Lawson et Palmes sont interdits.

Les interventions ayant pour effet de supprimer, de modifier ou de porter atteinte aux haies identifiées peuvent être autorisées dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé sur un linéaire équivalent (> à 90 %) et avec une même qualité (diversité d'essences, nombre de strates) et fonctionnalité (lutte contre le ruissellement, rôle paysager) de la haie replantée.

4. Les zones d'urbanisation future

4. Les zones d'urbanisation future

4.2. La zone d'urbanisation future monofonctionnelle à effet immédiat

Zone 1AUG

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUG

ARTICLE 1AUG1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles indiquées à l'article 1AUG2 du présent règlement,
- les constructions destinées à l'accueil d'activités industrielles ou agricoles, le stockage de matériaux ou de produits industriels ou agricoles,
- les stands et champs de tir,
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques,
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération,
- les carrières et extraction de matériaux,
- les parcs résidentiels de loisirs, les campings, caravanings et le stationnement de caravanes.

ARTICLE 1AUG2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les Constructions ou Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectifs (CINASPIC),
- les bâtiments d'activité (hors bâtiments liés à une activité industrielle),
- les bâtiments à usage d'activités et de stockage portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² devront être raccordés à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de leurs besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, ils devront pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie,
- les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec les dispositions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), en particulier pour les commerces portant sur plus de 300 m².
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux sont autorisées.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement,
- Dès lors que les utilisations et occupations du sol sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

ARTICLE 1AUG3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Tout accès doit présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur au moins égale à 4 m,
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;

4. Les zones d'urbanisation future

4.2. La zone d'urbanisation future monofonctionnelle à effet immédiat

Zone 1AUG

- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

2 - Voirie

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

Les voies nouvelles doivent avoir une **largeur minimale de 5,50 m** pour les **voies à double sens** et **3,70 m** pour les **voies à sens unique**.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Pour les voies empruntées par les véhicules de collecte des déchets ménagers, la largeur d'une voie à double sens devra se conformer au cahier de recommandations techniques de Caen la mer. De plus, lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de **50 mètres** elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de **50 mètres**, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse (cf. Cahier de recommandations techniques de Caen la Mer).

ARTICLE 1AUG4 : RESEAUX

1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant un raccordement au réseau d'eau potable du service public est réalisé conformément au règlement du service d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.

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

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

2) Assainissement des eaux usées

Les eaux usées et les eaux pluviales de toute construction nouvelle ou toute extension de construction existante, doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif conformément au règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen la Mer.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau d'assainissement public, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer. Les modalités de raccordement et le réseau d'assainissement créé destiné à être classé dans le domaine public seront réalisés conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer. De manière générale, il sera exigé le respect du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer et de son cahier de prescriptions techniques.

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

4. Les zones d'urbanisation future

4.2. La zone d'urbanisation future monofonctionnelle à effet immédiat

Zone 1AUG

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

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

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

3) Eaux pluviales

Rappel : la collectivité n'a pas d'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine Caen La Mer.

Pour tout projet de construction, dès lors que les conditions sont favorables, la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle, par infiltration de façon à réduire les effets de l'imperméabilisation des surfaces et atténuer le risque d'inondation. Dans tous les cas, la recherche de solution doit être privilégiée afin de permettre l'absence de rejet au réseau public. En cas d'impossibilité d'infiltration et afin de limiter les apports d'eaux pluviales au réseau public et d'éviter sa saturation, un rejet par débit régulé peut être autorisé en fonction de la capacité du réseau.

Dans tous les cas, le rejet par débit régulé dans le réseau public est soumis à l'accord du Service en charge du réseau conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer. A ce titre un plan masse faisant figurer les ouvrages de gestion des eaux pluviales accompagné de la note de calcul hydraulique doivent être fournis au service instructeur des documents d'urbanisme, afin de vérifier le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales retenu. La période d'occurrence de la pluie à stocker est déterminée par le gestionnaire du réseau ou par le zonage d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Le raccordement au réseau public ou la création d'un nouveau réseau doit se conformer au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer et au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer.

ARTICLE 1AUG5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AUG6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées en limite d'emprise ou en retrait d'au moins 3,00 m de l'emprise des voies existantes ou à créer.

Le long de l'A13, le recul des constructions est porté à 45 m conformément aux prescriptions de l'étude L.111-8 du CU jointe au présent dossier.

ARTICLE 1AUG7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit en limite séparatives,
- soit à au moins 3m des limites séparatives.

4. Les zones d'urbanisation future

4.2. La zone d'urbanisation future monofonctionnelle à effet immédiat

Zone 1AUG

ARTICLE 1AUG8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1AUG9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AUG10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AUG11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Quelle que soit l'option retenue, il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 1AUG12 – STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 1AUG13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies bocagères et alignements d'arbres identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont protégés.

Des interventions limitées sont autorisées sur les linéaires concernés quand elles n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer la haie, sans déclaration préalable, dans les cas suivants :

- coupes d'entretien et de renouvellement (élagage, raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre...)
- coupes d'exploitation (pour une valorisation énergétique notamment)
- nécessité d'accès à une parcelle pour l'activité agricole (dans la limite de 10 m)
- dans le cadre d'un aménagement urbain ou d'un équipement nécessaire aux services publics
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier (incluant une étude d'impacts)

Les Thuyas, Cyprès de Lawson et Palmes sont interdits.

Pour des raisons de sécurité routière (visibilité)

Les interventions ayant pour effet de supprimer, de modifier ou de porter atteinte aux haies identifiées peuvent être autorisées dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé sur un linéaire équivalent (> à 90 %) et avec une même qualité (diversité d'essences locales, nombre de strates) et fonctionnalité (lutte contre le ruissellement, rôle paysager) de la haie replantée.

5. La zone agricole

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole, ou considérés comme leur prolongement¹, ou autres que ceux visés à l'**article 2** de cette zone.

En outre, la transformation d'annexes en logement, ainsi que la suppression des mares, sont interdites.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, sont admis sous réserve :

- 1)** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2)** Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole
- 3)** Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, sous les conditions suivantes :
 - Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
 - que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3,5 mètres,
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m²,
 - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 10 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent,
 - Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses,
 - que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
 - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal,
 - que l'annexe soit limitée à 20% de la surface de plancher de la construction principale.
 - Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses,
 - que l'extension n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
 - que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher ou de l'emprise au sol du bâtiment initial comptée à la date d'approbation du PLU. Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable doit être retenue. En outre, outre les

¹ Cf. **article L. 311-1 du Code rural** (modifié par Ordonnance n°2005-1127 du 8 septembre 2005), **article L. 722-1 du Code rural** (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et **décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003** relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole.

5. La zone agricole

Zone agricole protégée

Zone A

dispositions précisées ci-dessus, les abris, autres annexes et extensions éventuellement réalisées de devront pas avoir pour effet de porter la densité de construction à plus de 0,2 (rapport entre la surface de plancher créée et la surface du terrain).

Dans le secteur Ah, sont admis sous réserve :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes, à la condition :

- que la hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à 7 mètres ;
- que les constructions, annexes et les extensions n'aient pas pour effet de porter le coefficient d'emprise au sol à plus de 20% de la surface totale du terrain ;
- que les constructions, annexes et les extensions n'aient pas pour effet de porter la densité de construction à plus de 0,20 (rapport entre la surface de plancher créée et la surface du terrain) ;
- que les constructions, annexes et les extensions soient implantés à l'intérieur d'une zone délimitée à plus de 10 mètres de l'alignement des voies publiques et à plus de 5 mètres des limites séparatives de l'unité foncière sur laquelle elles se situent,
- que les annexes créées ne puissent pas être transformés en nouveau logement.

Les dispositions énumérées ci-dessus sont spécifiques au secteur Ah et ne se cumulent pas avec les autres dispositions de la zone A.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables par débordement de la nappe, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux mouvements de terrain, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables par submersion marine, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès carrossables aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

5. La zone agricole

Zone agricole protégée

Zone A

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE A4 : RESEAUX

1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant un raccordement au réseau d'eau potable du service public est réalisé conformément au règlement du service d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.

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

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

2) Assainissement des eaux usées

Les eaux usées et les eaux pluviales de toute construction nouvelle ou toute extension de construction existante, doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif conformément au règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen la Mer.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau d'assainissement public, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer. Les modalités de raccordement et le réseau d'assainissement créé destiné à être classé dans le domaine public seront réalisés conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer. De manière générale, il sera exigé le respect du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer et de son cahier de prescriptions techniques.

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

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

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

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

3) Eaux pluviales

Rappel : la collectivité n'a pas d'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine Caen La Mer.

Pour tout projet de construction, dès lors que les conditions sont favorables, la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle, par infiltration de façon à réduire les effets de l'imperméabilisation des surfaces et atténuer le risque d'inondation. Dans tous les cas, la recherche de solution doit être privilégiée afin de permettre l'absence de rejet au réseau public. En cas d'impossibilité d'infiltration et afin de limiter les apports d'eaux pluviales au réseau public et d'éviter sa saturation, un rejet par débit régulé peut être autorisé en fonction de la capacité du réseau.

5. La zone agricole

Zone agricole protégée

Zone A

Dans tous les cas, le rejet par débit régulé dans le réseau public est soumis à l'accord du Service en charge du réseau conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer. A ce titre un plan masse faisant figurer les ouvrages de gestion des eaux pluviales accompagné de la note de calcul hydraulique doivent être fournis au service instructeur des documents d'urbanisme, afin de vérifier le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales retenu. La période d'occurrence de la pluie à stocker est déterminée par le gestionnaire du réseau ou par le zonage d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Le raccordement au réseau public ou la création d'un nouveau réseau doit se conformer au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer et au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer.

4) Réseaux divers

- Electricité, gaz et réseau de chaleur :

Le cas échéant, tout raccordement électrique basse tension, tout branchement gaz ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

- Télécommunications et télévision (câble) :

Le cas échéant, tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments techniques agricoles et leurs extensions devront être implantés à au moins 10 m de l'alignement des voies existantes.

Les extensions des bâtiments d'habitations devront être implantées à l'alignement des voies existantes ou à une distance minimale de 3m ou dans la continuité des constructions existantes, en mitoyenneté de manière à respecter l'harmonie des lieux.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en retrait d'au moins 3 m.

Dans le secteur Ah, le recul minimum est porté à 10 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas suivant en cas d'isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. A condition de ne pas mettre en défaut la commune au regard des règles d'accessibilité des espaces publics.

Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 20 m par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

5. La zone agricole

Zone agricole protégée

Zone A

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles à usage agricole devront être implantées :

- soit à au moins 5 m des limites séparatives dans le cas d'un bâtiment d'une hauteur inférieure à 6m,
- soit à au moins 10 m des limites séparatives dans le cas d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à 6 m.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à au moins 3 m des limites séparatives.

Dans le secteur Ah, le retrait minimum est porté à 5 m.

Les extensions pourront être implantées dans la continuité des façades existantes si celles-ci ne respectent pas les règles édictées ci-dessus, de manière à respecter l'harmonie des lieux.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas suivant en cas d'isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur Ah

Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) auront une emprise au sol maximale limitée à 30 m².

Dans l'ensemble de la zone, y compris en secteur Ah

Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes n'auront pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe.

Les extensions aux constructions à usage d'habitation existantes n'auront pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions agricoles et leurs extensions ne devront pas dépasser 15 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 9 m au point le plus haut de la construction.

En secteur Ah, cette hauteur maximale est ramenée à 7 m pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur au faîtage/acrotère des abris pour animaux sera inférieure ou égale à 3,5 mètres.

La hauteur au faîtage des annexes des constructions à usage d'habitation existantes sera inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur au faîtage des extensions des constructions à usage d'habitation existantes sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

5. La zone agricole

Zone agricole protégée

Zone A

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les bâtiments techniques agricoles doivent être isolés par un masque paysager. Les plantations seront réalisées en arbres et/ou en arbustes d'essences locales, en rapport avec la hauteur de la construction.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) formant un écran.

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende Espaces Boisés Classés sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions des articles L 113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie formant écran.

Les haies bocagères et alignements d'arbres identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont protégés.

Des interventions limitées sont autorisées sur les linéaires concernés quand elles n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer la haie, sans déclaration préalable, dans les cas suivants :

- coupes d'entretien et de renouvellement (élagage, raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre...)
- coupes d'exploitation (pour une valorisation énergétique notamment)
- nécessité d'accès à une parcelle pour l'activité agricole (dans la limite de 10 m)
- dans le cadre d'un aménagement urbain ou d'un équipement nécessaire aux services publics
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier (incluant une étude d'impacts)
- pour des raisons de sécurité routière (visibilité)

Les interventions ayant pour effet de supprimer, de modifier ou de porter atteinte aux haies identifiées peuvent être autorisées dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé sur un linéaire équivalent (> à 90 %) et avec une même qualité (diversité d'essences, nombre de strates) et fonctionnalité (lutte contre le ruissellement, rôle paysager) de la haie replantée.

6. Les zones naturelles

6. Les zones naturelles

6.1. La zone naturelle ordinaire

Zone N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions nouvelles, les aménagements et les occupations des sols sauf conditions particulières précisées à l'article N2,
- Toute construction située dans le périmètre de forage reporté en annexes du document de P.L.U, et selon la réglementation qui l'accompagne,
- Toutes nouvelles constructions dans les zones de débordement de nappe constaté,
- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides,
- Le comblement des mares (identifiées au règlement graphique ou autres),
- La transformation d'annexes en logement.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2) Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, sous les conditions suivantes :

- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) à condition :
 - que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m² ;
 - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 10 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent ;

Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront pas être transformés en nouveaux logements ;

- Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes à condition :
 - que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
 - que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe ;
 - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;
 - que l'annexe soit limitée à 20% de la surface de plancher de la construction principale.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à condition :
 - que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres dans le cas de toitures terrasses ;
 - que l'extension n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
 - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m² ;

6. Les zones naturelles

6.1. La zone naturelle ordinaire

Zone N

Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher ou de l'emprise au sol du bâtiment initial comptée à la date d'approbation du PLU. Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable doit être retenue. En outre, outre les dispositions précisées ci-dessus, les abris, autres annexes et extensions éventuellement réalisées de devront pas avoir pour effet de porter la densité de construction à plus de 0,2 (rapport entre la surface de plancher créée et la surface du terrain).

- Les aménagements liés à la pédagogie, à la présentation ou à la découverte, autour de la nature des sols, de la faune et de la flore, sous réserve du respect de l'intégrité du cadre naturel où ils seront réalisés.

Dans le secteur NI, sont admis les locaux techniques (sanitaires...) et les installations légères de loisirs et/ou récréatives, sous réserve :

- que ces installations et constructions n'aient pas pour effet de porter le coefficient d'emprise au sol à plus de 5% de la surface totale du terrain,
- que ces installations et constructions n'aient pas pour effet de porter la densité de construction à plus de 0,05 (rapport entre la surface de plancher créée et la surface du terrain),
- que les constructions, annexes et les extensions soient implantés à l'intérieur d'une zone délimitée à plus de 10 mètres de l'alignement des voies publiques et à plus de 5 mètres des limites séparatives de l'unité foncière sur laquelle elles se situent,
- que la hauteur de ces installations et constructions ne dépasse pas 4 m.

Les dispositions énumérées ci-dessus sont spécifiques au secteur NI et ne se cumulent pas avec les autres dispositions de la zone N.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables par débordement de la nappe, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux mouvements de terrain, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables par submersion marine, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

6. Les zones naturelles

6.1. La zone naturelle ordinaire

Zone N

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès carrossables aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE N4 : RESEAUX

1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant un raccordement au réseau d'eau potable du service public est réalisé conformément au règlement du service d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.

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

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

2) Assainissement des eaux usées

Les eaux usées et les eaux pluviales de toute construction nouvelle ou toute extension de construction existante, doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif conformément au règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen la Mer.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau d'assainissement public, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer. Les modalités de raccordement et le réseau d'assainissement créé destiné à être classé dans le domaine public seront réalisés conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer. De manière générale, il sera exigé le respect du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer et de son cahier de prescriptions techniques.

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

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

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

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

3) Eaux pluviales

Rappel : la collectivité n'a pas d'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine Caen La Mer.

6. Les zones naturelles

6.1. La zone naturelle ordinaire

Zone N

Pour tout projet de construction, dès lors que les conditions sont favorables, la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle, par infiltration de façon à réduire les effets de l'imperméabilisation des surfaces et atténuer le risque d'inondation. Dans tous les cas, la recherche de solution doit être privilégiée afin de permettre l'absence de rejet au réseau public. En cas d'impossibilité d'infiltration et afin de limiter les apports d'eaux pluviales au réseau public et d'éviter sa saturation, un rejet par débit régulé peut être autorisé en fonction de la capacité du réseau.

Dans tous les cas, le rejet par débit régulé dans le réseau public est soumis à l'accord du Service en charge du réseau conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer. A ce titre un plan masse faisant figurer les ouvrages de gestion des eaux pluviales accompagné de la note de calcul hydraulique doivent être fournis au service instructeur des documents d'urbanisme, afin de vérifier le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales retenu. La période d'occurrence de la pluie à stocker est déterminée par le gestionnaire du réseau ou par le zonage d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Le raccordement au réseau public ou la création d'un nouveau réseau doit se conformer au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer et au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer.

4) Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

Le cas échéant, tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

Le cas échéant, tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions devront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait d'au moins 3 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les extensions pourront être implantées dans la continuité des façades existantes si celles-ci ne respectent pas la règle édictée ci-dessus, de manière à respecter l'harmonie des lieux.

Dans le secteur NI, le recul minimum est porté à 10 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées d'isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. A condition de ne pas mettre en défaut la commune au regard des règles d'accessibilité des espaces publics.

Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 20 m par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

6. Les zones naturelles

6.1. La zone naturelle ordinaire

Zone N

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait.

Des implantations différentes peuvent être autorisées en cas d'isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur NI

Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) auront une emprise au sol maximale limitée à 30 m²,

Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes n'auront pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe.

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes seront limitées à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

Dans le secteur NI

Le coefficient d'emprise au sol à plus de 5% de la surface totale du terrain.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur NI

Les constructions existantes pourront être reconstruites à leur hauteur d'origine.

La hauteur au faîtage/acrotère des abris pour animaux sera inférieure ou égale à 3,5 mètres.

La hauteur au faîtage des annexes des constructions à usage d'habitation existantes sera inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur au faîtage des extensions des constructions à usage d'habitation existantes sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Dans le secteur NI

La hauteur des installations et constructions est limitée à 4 m.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à créer ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux

6. Les zones naturelles

6.1. La zone naturelle ordinaire

Zone N

paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111- 21 du code de l'urbanisme).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalles gazon, graviers...).

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et les traitements paysagers réalisés devront impérativement être composés de végétaux d'essences locales : en aucune manière, des imitations de ces végétaux (plastique, ciment, béton, etc.) ne seront admis.

Les essences locales utilisées, plantées et prescrites dans le présent article devront tendre vers une prise en compte de la biodiversité. Elles sont reportées dans les dispositions générales du présent règlement.

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

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie végétale masquant les citernes aériennes.

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende Espaces Boisés Classés sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions des articles L 113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères et alignements d'arbres identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont protégés.

Des interventions limitées sont autorisées sur les linéaires concernés quand elles n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer la haie, sans déclaration préalable, dans les cas suivants :

- coupes d'entretien et de renouvellement (élagage, raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre...)
- coupes d'exploitation (pour une valorisation énergétique notamment)
- nécessité d'accès à une parcelle pour l'activité agricole (dans la limite de 10 m)
- dans le cadre d'un aménagement urbain ou d'un équipement nécessaire aux services publics
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier (incluant une étude d'impacts)
- pour des raisons de sécurité routière (visibilité)

Les interventions ayant pour effet de supprimer, de modifier ou de porter atteinte aux haies identifiées peuvent être autorisées dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé sur un linéaire équivalent (> à 90 %) et avec une même qualité (diversité d'essences, nombre de strates) et fonctionnalité (lutte contre le ruissellement, rôle paysager) de la haie replantée.

6. Les zones naturelles

6.2. La zone naturelle de protection renforcée

Zone NP

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

ARTICLE NP1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages ou travaux de toute nature à l'exception de celles visées à l'article NP2.

ARTICLE NP2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination, sans dépasser les emprises et volumes initiaux, et sous réserve de la préservation du caractère architectural original.

2 – Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les gabions, ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3 – Les constructions ou changements de destination en vue d'affecter les constructions à l'entretien ou à l'animation de la zone, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

4 – Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

5 – Les travaux qui visent à améliorer la capacité d'accueil des richesses écologiques (re-profilage des berges, création de prairies humides, plans d'eau...) dans le respect du fonctionnement et de l'aspect du site.

6 – Les ouvrages de protection ou de gestion des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

7 – Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

8 – Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

ARTICLE NP3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

6. Les zones naturelles

6.2. La zone naturelle de protection renforcée

Zone NP

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès carrossables aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE NP4 : RESEAUX

1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant un raccordement au réseau d'eau potable du service public est réalisé conformément au règlement du service d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.

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

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

2) Assainissement des eaux usées

Les eaux usées et les eaux pluviales de toute construction nouvelle ou toute extension de construction existante, doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif conformément au règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen la Mer.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau d'assainissement public, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer. Les modalités de raccordement et le réseau d'assainissement créé destiné à être classé dans le domaine public seront réalisés conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer. De manière générale, il sera exigé le respect du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer et de son cahier de prescriptions techniques.

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

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

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

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

3) Eaux pluviales

Rappel : la collectivité n'a pas d'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine Caen La Mer.

6. Les zones naturelles

6.2. La zone naturelle de protection renforcée

Zone NP

Pour tout projet de construction, dès lors que les conditions sont favorables, la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle, par infiltration de façon à réduire les effets de l'imperméabilisation des surfaces et atténuer le risque d'inondation. Dans tous les cas, la recherche de solution doit être privilégiée afin de permettre l'absence de rejet au réseau public. En cas d'impossibilité d'infiltration et afin de limiter les apports d'eaux pluviales au réseau public et d'éviter sa saturation, un rejet par débit régulé peut être autorisé en fonction de la capacité du réseau.

Dans tous les cas, le rejet par débit régulé dans le réseau public est soumis à l'accord du Service en charge du réseau conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer. A ce titre un plan masse faisant figurer les ouvrages de gestion des eaux pluviales accompagné de la note de calcul hydraulique doivent être fournis au service instructeur des documents d'urbanisme, afin de vérifier le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales retenu. La période d'occurrence de la pluie à stocker est déterminée par le gestionnaire du réseau ou par le zonage d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Le raccordement au réseau public ou la création d'un nouveau réseau doit se conformer au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer et au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer.

4) Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

Le cas échéant, tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

Le cas échéant, tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE NP5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NP6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout bâtiment nouveau à l'exclusion des annexes d'habitation doit être implanté à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques.

Des implantations différentes de celles définies ci-après peuvent admises pour les constructions nécessaires aux services publics et aux installations d'intérêt général.

Cours d'eau

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 20 m par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclésières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

ARTICLE NP7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative.

6. Les zones naturelles

6.2. La zone naturelle de protection renforcée

Zone NP

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NP8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE NP9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE NP10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE NP11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à créer ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111- 21 du code de l'urbanisme).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE NP12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalles gazon, graviers...).

ARTICLE NP13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et les traitements paysagers réalisés devront impérativement être composés de végétaux : en aucune manière, des imitations de ces végétaux (plastique, ciment, béton, etc.) ne seront admis.

Les essences locales utilisées, plantées et prescrites dans le présent article devront tendre vers une prise en compte de la biodiversité. Elles sont reportées dans les dispositions générales du présent règlement.

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales. Les Thuyas, Cyprès de Lawson et Palmes sont interdits.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie végétale masquant les citernes aériennes.

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende Espaces Boisés Classés sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions des articles L 113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

6. Les zones naturelles

6.2. La zone naturelle de protection renforcée

Zone NP

Les haies bocagères et alignements d'arbres identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont protégés.

Des interventions limitées sont autorisées sur les linéaires concernés quand elles n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer la haie, sans déclaration préalable, dans les cas suivants :

- coupes d'entretien et de renouvellement (élagage, raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre...)
- coupes d'exploitation (pour une valorisation énergétique notamment)
- nécessité d'accès à une parcelle pour l'activité agricole (dans la limite de 10 m)
- dans le cadre d'un aménagement urbain ou d'un équipement nécessaire aux services publics
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier (incluant une étude d'impacts)
- pour des raisons de sécurité routière (visibilité)

Les interventions ayant pour effet de supprimer, de modifier ou de porter atteinte aux haies identifiées peuvent être autorisées dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé sur un linéaire équivalent (> à 90 %) et avec une même qualité (diversité d'essences, nombre de strates) et fonctionnalité (lutte contre le ruissellement, rôle paysager) de la haie replantée.

7. Annexe - Dispositions pour le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document.

- Tous les travaux réalisés sur les constructions doivent être conçus dans le respect des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernées contenues dans les titres 1 à 4 du règlement et dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
 - des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques, qui ont conduit à leur identification,
 - de leur ordonnancement et de leur volumétrie,
 - des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.
- Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple, un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé, dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.
- Le projet doit sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (pigeonnier, logements, étables, écuries, puits, hangar, fontaines, etc.).
- Les éléments de clôture existants (portail, murs, murets, grilles, etc.) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèle pour les clôtures nouvelles.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.
- En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la re-division des baies de proportion d'origine est interdite.
- La création de nouveaux percements doit respecter le principe général de composition des façades et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine, lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales.
- Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.
- Enfin, tout projet de démolition (même partielle) portant sur un des éléments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du CU est soumis pour avis au conseil municipal qui se réserve la possibilité de le refuser.