

# Plan Local d'Urbanisme

## 3. Règlement

### 3.1. Règlement écrit

---

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du **26 septembre 2019**

Le Président, **Monsieur Joël BRUNEAU**

|                    |                                                                                 |           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>3.1.</b>        | <b>Règlement écrit</b>                                                          |           |
| Table des matières |                                                                                 |           |
| <b>1.</b>          | <b>La zone urbaine mixte</b>                                                    | <b>3</b>  |
| 1.1.               | Zone urbaine mixte de centralité (UA)                                           | 4         |
| 1.2.               | Zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel (UB)                        | 13        |
| <b>2.</b>          | <b>La zone urbaine monofonctionnelle</b>                                        | <b>22</b> |
| 2.1.               | Zone urbaine monofonctionnelle à vocation économique (UE)                       | 23        |
| 2.2.               | Zone urbaine monofonctionnelle à vocation sportive et récréative (US)           | 29        |
| <b>3.</b>          | <b>La zone d'urbanisation future</b>                                            | <b>34</b> |
| 3.1.               | Zone d'urbanisation future mixte (1AU)                                          | 35        |
| 3.2.               | Zone d'urbanisation future réservée aux équipements d'intérêt collectif (1AUep) | 44        |
| 3.3.               | Zone d'urbanisation future mixte différée (2AU)                                 | 49        |
| <b>4.</b>          | <b>La zone agricole</b>                                                         | <b>50</b> |
| 4.1.               | Zone Agricole (A)                                                               | 51        |
| 4.2.               | Zone agricole protégé (Ap)                                                      | 57        |
| <b>5.</b>          | <b>Annexe</b>                                                                   | <b>60</b> |
| 5.1.               | Lexique                                                                         | 61        |
| 5.2.               | Dispositions liées aux éléments remarquables (L. 151-19 du CU)                  | 63        |
| 5.3.               | Les destinations et sous-destinations des constructions                         | 63        |
| 5.4.               | Essences locales et essences adaptées aux noues                                 | 64        |

## **1.** La zone urbaine mixte

### ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Seules les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UA2 sont autorisées.

### ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls sont autorisés,

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

De plus,

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- L'autorisation de démolir peut être accordée pour un bâtiment lorsqu'il ne présente pas un intérêt architectural, historique ou identitaire particulier et que sa démolition n'est pas susceptible de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, seules les occupations ou utilisations du sol les intégrant sont autorisées.
- Dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les opérations couvrant partiellement le secteur à aménager devront contribuer à l'aménagement de l'ensemble des parties communes du secteur, proportionnellement au nombre de logements créés sur l'ensemble des logements projetés.
- Toute intervention sur des éléments remarquables identifiés sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) du code de l'urbanisme sont autorisées. Aucune ombre portée ne pourra s'étendre sur un fond voisin, les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme illustreront le respect de ces dispositions.

# 1. La zone urbaine mixte

## 1.1. la zone urbaine mixte de centralité

## Zone UA

- Dans les terrains où sont prévues des implantations commerciales, des dispositions spécifiques d'aménagements et d'organisation du stationnement doivent être mises en œuvre dans un souci de limitation de la consommation d'espace.
- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux comportant sur une surface de plancher de plus de 5 000 m<sup>2</sup> devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage et justifier de la desserte du projet par un transport collectif.
- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m<sup>2</sup> devront prévoir également leur construction sur au moins deux niveaux. Ils devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.
- Tout projet se réfèrera au « Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'au « Cahier des recommandations techniques » de Caen la mer.
- Les projets d'aménagement et de constructions doivent prévoir l'emplacement d'une colonne à verre (enterrée ou semi-enterrée), intégrée au projet, par tranche pleine de 400 habitants, avec un minimum d'une colonne à verre pour tout projet compris entre 150 et 400 habitants.
- Les constructions nouvelles et les opérations d'aménagement doivent comporter des lieux de stockage des déchets, situés sur le domaine privé, dimensionnés de manière à permettre la manipulation aisée de tous les bacs roulant nécessaires au bon fonctionnement du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés (cf. cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés : Caen-la-Mer).

### ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### I. Accès

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Dans ce cadre, La mutualisation des accès pourra être imposée.

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

#### II. Voirie

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

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

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

- Voie à sens unique : 4 m
- Voie à double sens : 3 m par voie

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 10 logements individuels ou 3000m<sup>2</sup> en logements intermédiaires et 5000 m<sup>2</sup> de plancher en logements collectifs. Elles seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas aux accès aux parkings en sous-sol.

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

### ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### I. 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.

#### II. Assainissement

##### A/ Eaux usées

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la mer.

*Ce règlement est disponible notamment à l'adresse suivante : <http://www.caenlamer.fr/dea-telecharger.asp>*

Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. Dans le cas d'une impossibilité de raccordement de toute nouvelle construction au réseau d'assainissement collectif, les solutions les plus adaptées en matière d'assainissement non collectif devront être recherchées. Pour cela, le pétitionnaire devra se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif, pour validation du système d'assainissement individuel, au préalable de tout dépôt de demande d'autorisation d'occupation des sols.

Dans le cadre de création de réseaux destinés à être classés dans le domaine public, il sera exigé le respect de tous les articles du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen la mer et de son cahier de prescriptions techniques.

Les travaux sur le réseau d'assainissement doivent faire l'objet d'une programmation par la Communauté Urbaine.

Dans les zones d'assainissement non-collectif : les installations respecteront la réglementation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation. Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

En outre, dans les zones d'assainissement non-collectif, toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement non-collectif de Caen la mer.

*Ce règlement est disponible notamment à l'adresse suivante : <http://www.caenlamer.fr/dea-telecharger.asp>*

##### B/ Eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée. Lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, après qu'aient été mises en œuvre sur les fonds privés, toutes les solutions de rétentions susceptibles de limiter les apports pluviaux –et d'éviter ainsi la saturation du réseau- et à la condition de la capacité suffisante du réseau public de collecte.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent. Pour rappel, la collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

### ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

#### 1 - Voies ouvertes à la circulation automobile (publiques ou privées), voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Sauf disposition graphique spécifique (implantation obligatoire<sup>(\*)</sup>), les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un recul de 3 mètres minimum.

*(\*) Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ou en cas de réalisation d'une annexe audit bâtiment.*

#### 2 – Cas particuliers

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants dans le prolongement de la façade ou du pignon.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont soumis à aucune règle d'implantation, sous réserve de la prise en compte des dispositions de l'article 11 s'y rapportant.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, seront implantées à une distance des voies équivalente à 2 fois la hauteur totale de l'installation par rapport au terrain naturel avec un minimum de 20 mètres.

L'implantation des abris de jardin est autorisée sur toute l'emprise de la parcelle à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue(s) du bâtiment principal.

### ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 1 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales qui joignent une voie publique ou privée

Lorsque les constructions voisines le long de la voie (publique ou privée) sont implantées en ordre continu, les nouvelles constructions doivent alors être contiguës à au moins une des limites séparatives. Dans le cas contraire, elles sont, soit contiguës à la limite séparative, soit implantées avec un retrait (D) au moins égal à la moitié de la hauteur prise à l'acrotère de la façade principale pour les toits-terrasses ou au faitage pour les toitures à pente avec un minimum de 3 m. Soit  $D=0$  ou  $D \geq H/2$  et  $D \geq 3$  m.

#### 2 - Règles d'implantation par rapport aux autres limites séparatives

En fond de terrain, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal à la hauteur de la façade, avec un minimum de 6 m. Les abris de jardin d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas concernés par cette disposition.

### 3 – Cas particuliers

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments, sans toutefois dépasser la hauteur des bâtiments en question.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, seront implantées à une distance des limites de propriété équivalente à 2 fois la hauteur totale de l'installation par rapport au terrain naturel avec un minimum de 20 mètres.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont soumis à aucune règle d'implantation, sous réserve de la prise en compte des dispositions de l'article 11 s'y rapportant.

L'aménagement de «vues» éventuelles sur une propriété voisine doit obéir aux dispositions suivantes :

- aucune « vue droite » à moins de 4 m des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle,
- aucune « vue oblique » à moins de 2 m des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

---

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

---

Cet article n'est pas réglementé.

---

### ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

---

### ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

#### 1 - Hauteur maximale des constructions

##### 1.1 - Hauteur maximale des façades sur rue

La hauteur maximale des façades sur rue ne peut dépasser **9 m**. Pour les constructions en toiture terrasse, cette hauteur est ramenée à **6 m**.

##### 1.2 - Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades sur rue définie au paragraphe 1.1 de l'**article 10** de cette zone détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

##### 1.3 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **12 m**. Pour les constructions en toiture terrasse, cette hauteur est ramenée à **9 m**.

#### 2 – Cas particuliers - Eoliennes

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne pourront excéder de plus d'1 mètre la hauteur maximale de l'habitation principale présente sur la propriété. En l'absence d'habitation sur la propriété, la valeur retenue est celle de l'habitation la plus proche.

### ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### Esthétique générale

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. **Cette disposition prévaut sur toutes les autres.**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

#### Matériaux

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région ou dans leur environnement urbain. Cette disposition peut être adaptée en cas de recherche architecturale affirmée ou dans un objectif de développement durable.

#### Façades

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, béton apparent s'il est réalisé avec un coffrage appareillé et coulé avec soin) devront recevoir un parement (essentage d'ardoises, de tuiles, de clins PVC bois de teinte naturelle, bardage bois, etc.), un enduit teinté dans la masse ou une peinture.

Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre de Caen ou l'environnement urbain. Tout élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux. En outre, il doit être associé à *au moins* une autre teinte ou deux matériaux distincts dès lors que l'intégration de la construction dans son environnement urbain est assurée.

Les annexes de moins de 12 m<sup>2</sup>, les abris de jardin et vérandas ne sont pas soumis à cette disposition.

#### Couvertures

Les matériaux de couverture autorisés sont :

- la tuile plate naturelle ou vieillie petit moule,
- l'ardoise rectangulaire petit moule posée à pureau droit,
- le bac acier de couleur sombre,
- le cuivre,
- le zinc,
- le verre.

D'autres matériaux de couverture pourront être autorisés s'ils répondent à une recherche architecturale affirmée ou à un objectif de développement durable.

Pour les annexes à l'habitation de plus de 12 m<sup>2</sup>, les matériaux seront similaires à l'habitation principale. Les annexes de moins de 12 m<sup>2</sup>, les abris de jardin et vérandas ne sont pas soumis à cette disposition.

Les piscines pourront être couvertes de matériau polycarbonate ou de verre.

#### Formes et volumes

Les formes et volumes des projets respecteront les échelles et volumétries environnantes, notamment l'habitat individuel de type pavillonnaire.

#### Toitures

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.

# 1. La zone urbaine mixte

## 1.1. la zone urbaine mixte de centralité

## Zone UA

Pour les constructions avec combles, seules sont autorisées :

- les toitures à deux pans principaux d'une pente de toit comprise entre 40° à 60°,
- les toitures à un seul versant ou à plus faible pente pour les extensions ou annexes,
- les toitures mansardées ayant une pente entre l'égout de toiture et la ligne de bris comprise entre 40° et 60° et un pan supérieur (terrasson) ne pouvant correspondre à une toiture terrasse ni être plan.

### Abris de jardins

Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 12m<sup>2</sup> sont autorisés dès lors et qu'ils disposent d'une toiture, d'une pente minimum de 15°, revêtue soit des matériaux mentionnés ci-avant, soit de shingle.

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

Leur implantation est autorisée sur toute l'emprise de la parcelle à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue(s) du bâtiment principal.

### Équipements relatifs aux nouvelles technologies :

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

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

### Clôtures

Tout projet relatif aux clôtures est soumis à déclaration préalable.

D'une manière générale, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement urbain.

Elles seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie.

Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade sont autorisées à condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 m. Sur rue, elles seront constituées de soubassements d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,60 m.

La hauteur des portails sera proportionnée aux éléments de maçonnerie et à celle liée à l'identité des lieux.

Les éléments de maçonnerie devront être traités de la même façon que les façades des bâtiments. Les haies devront être composées d'essences locales.

Les murs en pierre traditionnels existants, donnant sur la voie publique, quelle que soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l'identique. L'enduit ton « pierre de Caen » pourra être autorisé ponctuellement (habillage de jambage, de renfort...). Les pierres de substitution devront présenter un aspect similaire au produit naturel, tant pour la matière, la couleur, que le type d'appareillage. Le percement d'un mur traditionnel, pour la création d'une entrée charretière, est autorisé uniquement s'il est accompagné de la création d'un linéaire équivalent en retrait et/ou d'un porche en maçonnerie traditionnelle. Les interventions d'arasement ou les créations d'ouverture sur les murs traditionnels sont soumises à déclarations préalables ou autorisation d'urbanisme adaptée de même nature. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs visés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou pour les projets d'équipement publics.

Les boîtes à lettres et coffret d'alimentation (électricité et gaz) seront encastrés, sauf impossibilité technique, en domaine privatif.

Sauf recherche architecturale particulière, les vérandas vues de l'espace public devront rester un volume mineur par rapport à la construction. Les vérandas, sas d'entrée et serres ne sont pas soumises aux règles édictées par les dispositions du présent article.

### Recherche architecturale particulière

Dans le cadre d'une recherche architecturale particulière, certains matériaux, formes ou volumes pourront être autorisés dès lors que leur bonne intégration dans l'environnement proche et lointain est démontrée.

## ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il sera exigé au minimum une place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il ne pourra néanmoins être exigé plus de 2 places par logement. Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé une place de stationnement par logement.

Les installations et équipements publics prévoient un nombre de places de stationnement pour les cycles adapté à leur fréquentation et notamment du stationnement pour les vélos.

Il sera être exigé la réalisation de stationnement en ouvrage pour toute opération nécessitant un parc de stationnement de plus de 500 places.

Des dispositions spécifiques d'aménagement et d'organisation du stationnement devront être prévues dans un souci de limitation de la consommation d'espace.

Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre de places de stationnement créées, adaptés aux besoins de la construction et de son usage, ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'activités, les places de stationnement à créer seront déterminées en fonction de leur capacité d'accueil. Le projet pourra être refusé si les besoins en stationnement n'apparaissent pas adaptés au projet.

Pour les commerces, l'obligation de création de places de stationnement ne s'applique qu'aux constructions neuves sur terrains nus. Sont donc exonérées de toute obligation, les transformations d'usage, les extensions et les divisions de bâtiments existants.

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

Les aires de stationnement de plus de 3 véhicules automobiles seront obligatoirement paysagées.

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

Le stationnement des caravanes est limité à 3 mois maximum, sauf lorsqu'elles sont abritées et présentes sur une l'unité foncière comprenant une habitation.

Tout bâtiment destiné au commerce de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5 000m<sup>2</sup> devront prévoir le stationnement en ouvrage et la justification d'une desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes. Toutefois, l'obligation de création de places de stationnement pour les constructions à usage commerciale ne s'applique qu'aux constructions neuves sur terrains nus. Sont donc exonérées de toute obligation, les transformations d'usage, les extensions et les divisions de bâtiments existants.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots, il sera prévu au minimum 0,5 place de stationnement visiteur en partie commune, arrondi à l'entier supérieur.

### ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

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

25% de la superficie des parcelles doivent être traités en espaces verts. Ils comprendront au minimum 1 arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain.

Les variétés de végétaux seront des essences locales variées et il sera recherché la prise en compte de la biodiversité.

Toutefois, si pour des raisons techniques dûment reconnues des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de hautes tiges et de même essence à planter sur la parcelle.

Il sera fait usage de végétation chaque fois qu'un équipement devra être en tout ou en partie dissimulé.

Les parties non construites hors cheminements des parcelles doivent être traitées en espaces verts.

Les haies seront constituées d'essences locales variées et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires.

Un traitement paysager spécifique devra assurer l'insertion paysagère des projets d'activité économique.

Les aires de stockage devront être accompagnées d'un traitement paysager adapté pour qu'elles ne soient pas perceptibles depuis les voies.

Les éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Les toitures végétalisées ainsi que les terrasses végétalisées de sous-sols peuvent être prises en compte dans ce pourcentage.

Les espaces communs des opérations d'ensemble seront plantés d'essences végétales spécifiques nécessitant un moindre entretien.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots, au minimum 8% de la superficie totale de l'opération correspondra à des espaces verts en partie commune ou à des aires de jeux aménagées sur sol support adapté.

### ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Seules les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UB2 sont autorisées.

### ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls sont autorisés,

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

De plus,

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- L'autorisation de démolir peut être accordée pour un bâtiment lorsqu'il ne présente pas un intérêt architectural, historique ou identitaire particulier et que sa démolition n'est pas susceptible de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, seules les occupations ou utilisations du sol les intégrant sont autorisées.
- Dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les opérations couvrant partiellement le secteur à aménager devront contribuer à l'aménagement de l'ensemble des parties communes du secteur, proportionnellement au nombre de logements créés sur l'ensemble des logements projetés.
- Toute intervention sur des éléments remarquables identifiés sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) du code de l'urbanisme sont autorisées. Aucune ombre portée ne pourra s'étendre sur un fond voisin, les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme illustreront le respect de ces dispositions.

# 1. La zone urbaine mixte

## 1.2. la zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel

## Zone UB

- Dans les terrains où sont prévues des implantations commerciales, des dispositions spécifiques d'aménagements et d'organisation du stationnement doivent être mises en œuvre dans un souci de limitation de la consommation d'espace.
- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux comportant sur une surface de plancher de plus de 5 000 m<sup>2</sup> devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage et justifier de la desserte du projet par un transport collectif.
- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m<sup>2</sup> devront prévoir également leur construction sur au moins deux niveaux. Ils devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.
- Tout projet se réfèrera au « Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'au « Cahier des recommandations techniques » de Caen la mer.
- Les projets d'aménagement et de constructions doivent prévoir l'emplacement d'une colonne à verre (enterrée ou semi-enterrée), intégrée au projet, par tranche pleine de 400 habitants, avec un minimum d'une colonne à verre pour tout projet compris entre 150 et 400 habitants.
- Les constructions nouvelles et les opérations d'aménagement doivent comporter des lieux de stockage des déchets, situés sur le domaine privé, dimensionnés de manière à permettre la manipulation aisée de tous les bacs roulant nécessaires au bon fonctionnement du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés (cf. cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés : Caen-la-Mer).

### ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### I. Accès

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Dans ce cadre, La mutualisation des accès pourra être imposée.

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

#### II. Voirie

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

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

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

- Voie à sens unique : 4 m
- Voie à double sens : 3 m par voie

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 10 logements individuels ou 3000 m<sup>2</sup> en logements intermédiaires et 5000 m<sup>2</sup> de plancher en logements collectifs. Elles seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas aux accès aux parkings en sous-sol.

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

### ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### I. 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.

#### II. Assainissement

##### A/ Eaux usées

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la mer.

*Ce règlement est disponible notamment à l'adresse suivante : <http://www.caenlamer.fr/dea-telecharger.asp>*

Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. Dans le cas d'une impossibilité de raccordement de toute nouvelle construction au réseau d'assainissement collectif, les solutions les plus adaptées en matière d'assainissement non collectif devront être recherchées. Pour cela, le pétitionnaire devra se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif, pour validation du système d'assainissement individuel, au préalable de tout dépôt de demande d'autorisation d'occupation des sols.

Dans le cadre de création de réseaux destinés à être classés dans le domaine public, il sera exigé le respect de tous les articles du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen la mer et de son cahier de prescriptions techniques.

Les travaux sur le réseau d'assainissement doivent faire l'objet d'une programmation par la Communauté Urbaine.

Dans les zones d'assainissement non-collectif : les installations respecteront la réglementation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation. Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

En outre, dans les zones d'assainissement non-collectif, toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement non-collectif de Caen la mer.

*Ce règlement est disponible notamment à l'adresse suivante : <http://www.caenlamer.fr/dea-telecharger.asp>*

##### B/ Eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée. Lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, après qu'aient été mises en œuvre sur les fonds privés, toutes les solutions de rétentions susceptibles de limiter les apports pluviaux –et d'éviter ainsi la saturation du réseau- et à la condition de la capacité suffisante du réseau public de collecte.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent. Pour rappel, la collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

# 1. La zone urbaine mixte

## 1.2. la zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel

Zone UB

### ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

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

Les constructions ou extensions à usage d'activité économique pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Les constructions ou extensions, autres qu'à usage d'activité économique, devront être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants dans le prolongement de la façade ou du pignon.

Des reculs moindres, avec un minimum de 2 mètres de retrait, peuvent être autorisés sur une longueur équivalente à 30% de la façade sur rue en cas d'extension des bâtiments existants.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont soumis à aucune règle d'implantation, sous réserve de la prise en compte des dispositions de l'article 11 s'y rapportant.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, seront implantées à une distance des voies équivalente à 2 fois la hauteur totale de l'installation par rapport au terrain naturel avec un minimum de 20 mètres.

L'implantation des abris de jardin est autorisée sur toute l'emprise de la parcelle à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue(s) du bâtiment principal.

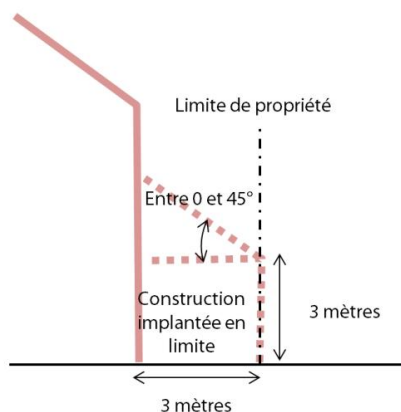
### ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 1 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s) latérale(s)**, à la condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas **3 m** en limite séparative et que la construction présente par la suite (vers l'intérieur du terrain) une ligne de fuite de pente de toiture de 45° maximum. Au-delà des 3 m d'éloignement, comptés horizontalement, vers l'intérieur du terrain, les hauteurs de l'article 10 s'appliquent conformément au schéma ci-dessous.

Coupe indicative :



# 1. La zone urbaine mixte

## 1.2. la zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel

## Zone UB

- soit **implantées avec un retrait** (D) au moins égal à la moitié de la hauteur prise à l'acrotère de la façade principale pour les toits-terrasses ou au faitage pour les toitures à pente avec **un minimum de 4 m**. Soit  $D=0$  ou  $D \geq H/2$  et  $D \geq 4$  m.

### 2 - Règles d'implantation par rapport aux autres limites séparatives

En fond de terrain, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal à la hauteur de la façade, avec un minimum de 4 m. Les abris de jardin d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas concernés par cette disposition.

### 3 – Cas particuliers

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments, sans toutefois dépasser la hauteur des bâtiments en question.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, seront implantées à une distance des limites de propriété équivalente à 2 fois la hauteur totale de l'installation par rapport au terrain naturel avec un minimum de 20 mètres.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont soumis à aucune règle d'implantation, sous réserve de la prise en compte des dispositions de l'article 11 s'y rapportant.

L'aménagement de «vues» éventuelles sur une propriété voisine doit obéir aux dispositions suivantes :

- aucune « vue droite » à moins de 4 m des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle,
- aucune « vue oblique » à moins de 2 m des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

---

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

---

Cet article n'est pas réglementé.

---

## ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

La longueur des bâtiments construits en continuité sur une même unité foncière ou dans le cadre d'un lotissement ne devra en aucun cas dépasser 20 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties de constructions situées sous le rez-de-chaussée.

---

## ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 1 - Hauteur maximale des constructions

#### 1.1 - Hauteur maximale des façades sur rue

La hauteur maximale des façades sur rue ne peut dépasser **9 m**. Pour les constructions en toiture terrasse, cette hauteur est ramenée à **6 m**.

#### 1.2 - Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades sur rue définie au paragraphe 1.1 de l'**article 10** de cette zone détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

# 1. La zone urbaine mixte

## 1.2. la zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel

## Zone UB

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

### 1.3 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **12 m**. Pour les constructions en toiture terrasse, cette hauteur est ramenée à **9 m**.

## 2 – Cas particuliers - Eoliennes

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne pourront excéder de plus d'1 mètre la hauteur maximale de l'habitation principale présente sur la propriété. En l'absence d'habitation sur la propriété, la valeur retenue est celle de l'habitation la plus proche.

## ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Esthétique générale

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. **Cette disposition prévaut sur toutes les autres.**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

### Matériaux

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région ou dans leur environnement urbain. Cette disposition peut être adaptée en cas de recherche architecturale affirmée ou dans un objectif de développement durable.

### Façades

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, béton apparent s'il est réalisé avec un coffrage appareillé et coulé avec soin) devront recevoir un parement (essentage d'ardoises, de tuiles, de clins PVC bois de teinte naturelle, bardage bois, etc.), un enduit teinté dans la masse ou une peinture.

Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre de Caen ou l'environnement urbain. Tout élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux. En outre, il doit être associé à *au moins* une autre teinte ou deux matériaux distincts dès lors que l'intégration de la construction dans son environnement urbain est assurée.

Les annexes de moins de 12 m², les abris de jardin et vérandas ne sont pas soumis à cette disposition.

### Couvertures

Les matériaux de couverture autorisés sont :

- la tuile plate naturelle ou vieillie petit moule,
- l'ardoise rectangulaire petit moule posée à pureau droit,
- le bac acier de couleur sombre,
- le cuivre,
- le zinc,
- le verre,

D'autres matériaux de couverture pourront être autorisés s'ils répondent à une recherche architecturale affirmée ou à un objectif de développement durable.

Pour les annexes à l'habitation de plus de 12 m<sup>2</sup>, les matériaux seront similaires à l'habitation principale. Les annexes de moins de 12 m<sup>2</sup>, les abris de jardin et vérandas ne sont pas soumis à cette disposition.

Les piscines pourront être couvertes de matériau polycarbonate ou de verre.

### Formes et volumes

Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées. Les formes et volumes des projets respecteront les échelles et volumétries environnantes, notamment l'habitat individuel de type pavillonnaire.

### Toitures

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.

Pour les constructions avec combles, seules sont autorisées :

- les toitures à deux pans principaux d'une pente de toit comprise entre 40° à 60°,
- les toitures à un seul versant ou à plus faible pente pour les extensions ou annexes,
- les toitures mansardées ayant une pente entre l'égout de toiture et la ligne de bris comprise entre 40° et 60° et un pan supérieur (terrasson) ne pouvant correspondre à une toiture terrasse ni être plan.

### Abris de jardins

Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 12m<sup>2</sup> sont autorisés dès lors et qu'ils disposent d'une toiture, d'une pente minimum de 15°, revêtue soit des matériaux mentionnés ci-avant, soit de shingle.

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

Leur implantation est autorisée sur toute l'emprise de la parcelle à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue(s) du bâtiment principal.

### Équipements relatifs aux nouvelles technologies :

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

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

### Clôtures

Tout projet relatif aux clôtures est soumis à déclaration préalable.

D'une manière générale, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement urbain.

Elles seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie.

Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade sont autorisées à condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 m. Sur rue, elles seront constituées de soubassements d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,60 m.

La hauteur des portails sera proportionnée aux éléments de maçonnerie et à celle liée à l'identité des lieux.

Les éléments de maçonnerie devront être traités de la même façon que les façades des bâtiments. Les haies devront être composées d'essences locales.

Les murs en pierre traditionnels existants, donnant sur la voie publique, quelle que soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l'identique. L'enduit ton « pierre de Caen » pourra être autorisé ponctuellement (habillage de jambage, de renfort...). Les pierres de substitution devront présenter un aspect similaire au produit naturel, tant pour la matière, la couleur, que le type d'appareillage. Le percement d'un mur traditionnel, pour la création d'une entrée charretière, est autorisé uniquement s'il est accompagné de la création d'un linéaire équivalent en retrait et/ou d'un porche en maçonnerie traditionnelle. Les interventions d'arasement ou les créations d'ouverture sur les murs traditionnels sont soumises à déclarations préalables ou autorisation d'urbanisme adaptée de même nature. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs visés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou pour les projets d'équipement publics.

Les boîtes à lettres et coffret d'alimentation (électricité et gaz) seront encastrés, sauf impossibilité technique, en domaine privatif.

### Vérandas

Sauf recherche architecturale particulière, les vérandas vues de l'espace public devront rester un volume mineur par rapport à la construction, leur pente devra être la plus proche possible de celle de la toiture. Les vérandas, sas d'entrée et serres ne sont pas soumises aux règles édictées par les dispositions du présent article.

### Recherche architecturale particulière

Dans le cadre d'une recherche architecturale particulière, certains matériaux, formes ou volumes pourront être autorisés dès lors que leur bonne intégration dans l'environnement proche et lointain est démontrée.

## ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il sera exigé au minimum une place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il ne pourra néanmoins être exigé plus de 2 places par logement. Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé une place de stationnement par logement.

Les installations et équipements publics prévoient un nombre de places de stationnement pour les cycles adapté à leur fréquentation et notamment du stationnement pour les vélos.

Il sera être exigé la réalisation de stationnement en ouvrage pour toute opération nécessitant un parc de stationnement de plus de 500 places.

Des dispositions spécifiques d'aménagement et d'organisation du stationnement devront être prévues dans un souci de limitation de la consommation d'espace.

Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre de places de stationnement créées, adaptés aux besoins de la construction et de son usage, ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'activités, les places de stationnement à créer seront déterminées en fonction de leur capacité d'accueil. Le projet pourra être refusé si les besoins en stationnement n'apparaissent pas adaptés au projet.

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

Les aires de stationnement de plus de 3 véhicules automobiles seront obligatoirement paysagées.

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

# 1. La zone urbaine mixte

## 1.2. la zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel

## Zone UB

Le stationnement des caravanes est limité à 3 mois maximum, sauf lorsqu'elles sont abritées et présentes sur une unité foncière comprenant une habitation.

Tout bâtiment destiné au commerce de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5000m<sup>2</sup> devront prévoir le stationnement en ouvrage et la justification d'une desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots, il sera prévu au minimum 0,5 place de stationnement visiteur en partie commune, arrondi à l'entier supérieur.

### ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

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

50% de la superficie des parcelles doivent être traitées en espaces verts. Ils comprendront au minimum 1 arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain.

Les variétés de végétaux seront des essences locales variées et il sera recherché la prise en compte de la biodiversité.

Toutefois, si pour des raisons techniques dûment reconnues des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de hautes tiges et de même essence à planter sur la parcelle.

Il sera fait usage de végétation chaque fois qu'un équipement devra être en tout ou en partie dissimulé.

Les parties non construites hors cheminements des parcelles doivent être traitées en espaces verts.

Les haies seront constituées d'essences locales variées et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires.

Un traitement paysager spécifique devra assurer l'insertion paysagère des projets d'activité économique.

Les aires de stockage devront être accompagnées d'un traitement paysager adapté pour qu'elles ne soient pas perceptibles depuis les voies.

Les éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Les toitures végétalisées ainsi que les terrasses végétalisées de sous-sols peuvent être prises en compte dans ce pourcentage.

Les espaces communs des opérations d'ensemble seront plantés d'essences végétales spécifiques nécessitant un moindre entretien.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots, au minimum 8% de la superficie totale de l'opération correspondra à des espaces verts en partie commune ou à des aires de jeux aménagées sur sol support adapté.

## 2. La zone urbaine monofonctionnelle

## 2. La zone urbaine monofonctionnelle

### 2.1. La zone urbaine monofonctionnelle à vocation économique

**Zone UE**

#### **ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à une exploitation agricole ou forestière,
- 2 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- 3 - Le stationnement de plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, des caravanes,
- 4 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- 5 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.
- 6 - Les commerces totalisant une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> conformément aux dispositions du DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial).

#### **ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés :

- Les ouvrages d'infrastructure nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux,
- Les ouvrages d'infrastructure indispensables aux technologies exercées dans la zone et son environnement,
- Les affouillements et exhaussements liés aux projets autorisés et aux équipements publics,
- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal ou commercial.

#### **ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. Elles peuvent correspondre à une servitude de passage.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, avec une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si l'accès présente un risque pour la sécurité publique. Des accès groupés ou mutualisés pourront être imposés pour des motifs de sécurité ou d'aménagement.

#### **ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

##### **I. 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.

##### **II. Assainissement**

##### **A/ Eaux usées**

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la mer.

*Ce règlement est disponible notamment à l'adresse suivante : <http://www.caenlamer.fr/dea-telecharger.asp>*

## 2. La zone urbaine monofonctionnelle

### 2.1. La zone urbaine monofonctionnelle à vocation économique

Zone UE

Tout projet se référera au « Règlement d'assainissement collectif ».

Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. Dans le cas d'une impossibilité de raccordement de toute nouvelle construction au réseau d'assainissement collectif, les solutions les plus adaptées en matière d'assainissement non collectif devront être recherchées. Pour cela, le pétitionnaire devra se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif, pour validation du système d'assainissement individuel, au préalable de tout dépôt de demande d'autorisation d'occupation des sols.

Dans le cadre de création de réseaux destinés à être classés dans le domaine public, il sera exigé le respect de tous les articles du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen la mer et de son cahier de prescriptions techniques.

Les travaux sur le réseau d'assainissement doivent faire l'objet d'une programmation par la Communauté Urbaine.

Dans les zones d'assainissement non-collectif : les installations respecteront la réglementation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation. Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

En outre, dans les zones d'assainissement non-collectif, toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement non-collectif de Caen la mer.

*Ce règlement est disponible notamment à l'adresse suivante : <http://www.caenlamer.fr/dea-telecharger.asp>*

#### **B/ Eaux pluviales**

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée. Lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, après qu'aient été mises en œuvre sur les fonds privés, toutes les solutions de rétentions susceptibles de limiter les apports pluviaux –et d'éviter ainsi la saturation du réseau- et à la condition de la capacité suffisante du réseau public de collecte.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent. Pour rappel, la collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

---

### **ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Cet article n'est pas réglementé.

---

### **ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes seront implantées en retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies.

Lorsque que les voies doivent faire l'objet de travaux de redressement ou d'élargissement l'alignement futur pourra être pris en compte.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

## 2. La zone urbaine monofonctionnelle

### 2.1. La zone urbaine monofonctionnelle à vocation économique

**Zone UE**

#### **ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté et sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu ;
- soit avec un retrait minimal de 5 m d'une ou des limites séparatives.

Toutefois, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone d'habitat, les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives périphériques à la zone UE à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieure à 10 m. En outre, la marge de recul correspondante devra être impérativement plantée d'arbres.

#### **ARTICLE 8. 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 à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant  $D \geq H/2$  (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction). Cette disposition ne s'applique pas pour les habitations et leurs annexes.

#### **ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

#### **ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres.

#### **ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

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

##### **1 – Aspect extérieur des constructions**

###### **1.1 - Aspect général**

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

###### **1.2 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture**

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel.  
La toiture devra être de couleur sombre de manière à limiter l'impact visuel.

## 2. La zone urbaine monofonctionnelle

### 2.1. La zone urbaine monofonctionnelle à vocation économique

**Zone UE**

#### 2 - Aménagement des abords des constructions

##### 2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

##### 2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

##### 2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale. En outre, les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents (parpaing...) devront recevoir un enduit. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,8 m.

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

En fonction des caractéristiques de la voie, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un grillage – avec ou sans soubassement (en cas de soubassement, sa hauteur sera inférieure ou égale à 0,4 m) – doublé d'une haie végétale (cf. article 13),
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur moyenne, surmonté d'une paroi d'un matériau différent. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

##### Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,8 m.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

##### 2.4 - Locaux et équipements techniques

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

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

## 2. La zone urbaine monofonctionnelle

### 2.1. La zone urbaine monofonctionnelle à vocation économique

**Zone UE**

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

#### 2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

---

## ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

---

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 – Normes à respecter

#### Artisanat

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 120 m<sup>2</sup> 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.

#### Commerces

Il est exigé une place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En outre, pour les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de bâtiment de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, et nécessitant un parc de stationnement de plus de 500 places, celui-ci sera nécessairement traité en ouvrage.

#### 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Autres constructions

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

### 2 – Normes à respecter

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 de l'article 12 de cette zone.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du paragraphe 1 de l'article 12 de cette zone avec référence à des droits acquis.

## 2. La zone urbaine monofonctionnelle

### 2.1. La zone urbaine monofonctionnelle à vocation économique

**Zone UE**

---

#### **ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

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

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantés et convenablement entretenus.

15% de la surface de la parcelle devront être traités en espaces verts.

Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs et les parkings.

## 2. La zone urbaine monofonctionnelle

### 2.1. La zone urbaine monofonctionnelle à vocation sportive et récréative

**Zone US**

#### **ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à une exploitation agricole ou forestière,
- 2 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- 3 - Le stationnement de plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, des caravanes,
- 4 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.

#### **ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés :

- Les ouvrages d'infrastructure nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux,
- Les ouvrages d'infrastructure indispensables aux technologies exercées dans la zone et son environnement,
- Les affouillements et exhaussements liés aux projets autorisés et aux équipements publics,
- Les constructions et installations de toute nature liées aux activités sportives et récréatives.

#### **ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. Elles peuvent correspondre à une servitude de passage.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, avec une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si l'accès présente un risque pour la sécurité publique. Des accès groupés ou mutualisés pourront être imposés pour des motifs de sécurité ou d'aménagement.

#### **ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

##### **I. 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.

##### **II. Assainissement**

###### **A/ Eaux usées**

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la mer.

*Ce règlement est disponible notamment à l'adresse suivante : <http://www.caenlamer.fr/dea-telecharger.asp>*

## 2. La zone urbaine monofonctionnelle

### 2.1. La zone urbaine monofonctionnelle à vocation sportive et récréative

**Zone US**

Tout projet se référera au « Règlement d'assainissement collectif ».

Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. Dans le cas d'une impossibilité de raccordement de toute nouvelle construction au réseau d'assainissement collectif, les solutions les plus adaptées en matière d'assainissement non collectif devront être recherchées. Pour cela, le pétitionnaire devra se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif, pour validation du système d'assainissement individuel, au préalable de tout dépôt de demande d'autorisation d'occupation des sols.

Dans le cadre de création de réseaux destinés à être classés dans le domaine public, il sera exigé le respect de tous les articles du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen la mer et de son cahier de prescriptions techniques.

Les travaux sur le réseau d'assainissement doivent faire l'objet d'une programmation par la Communauté Urbaine.

Dans les zones d'assainissement non-collectif : les installations respecteront la réglementation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation. Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

En outre, dans les zones d'assainissement non-collectif, toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement non-collectif de Caen la mer.

*Ce règlement est disponible notamment à l'adresse suivante : <http://www.caenlamer.fr/dea-telecharger.asp>*

#### **B/ Eaux pluviales**

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée. Lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, après qu'aient été mises en œuvre sur les fonds privés, toutes les solutions de rétentions susceptibles de limiter les apports pluviaux –et d'éviter ainsi la saturation du réseau- et à la condition de la capacité suffisante du réseau public de collecte.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent. Pour rappel, la collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

---

### **ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Cet article n'est pas réglementé.

---

### **ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes seront implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

Lorsque que les voies doivent faire l'objet de travaux de redressement ou d'élargissement l'alignement futur pourra être pris en compte.

## 2. La zone urbaine monofonctionnelle

### 2.1. La zone urbaine monofonctionnelle à vocation sportive et récréative

**Zone US**

---

#### **ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté et sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu ;
- soit avec un retrait minimal de 5 m d'une ou des limites séparatives.

---

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

---

Cet article n'est pas réglementé.

---

#### **ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Cet article n'est pas réglementé.

---

#### **ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres.

---

#### **ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

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

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

##### **1 – Aspect extérieur des constructions**

###### **1.1 - Aspect général**

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

###### **1.2 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture**

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel.  
La toiture devra être de couleur sombre de manière à limiter l'impact visuel.

##### **2 - Aménagement des abords des constructions**

###### **2.1 - Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

## 2. La zone urbaine monofonctionnelle

### 2.1. La zone urbaine monofonctionnelle à vocation sportive et récréative

### Zone US

#### 2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

#### 2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale. En outre, les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents (parpaing...) devront recevoir un enduit. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,8 m.

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

En fonction des caractéristiques de la voie, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un grillage – avec ou sans soubassement (en cas de soubassement, sa hauteur sera inférieure ou égale à 0,4 m) – doublé d'une haie végétale (cf. article 13),
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur moyenne, surmonté d'une paroi d'un matériau différent. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

##### Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,8 m.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

#### 2.4 - Locaux et équipements techniques

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

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

## 2. La zone urbaine monofonctionnelle

### 2.1. La zone urbaine monofonctionnelle à vocation sportive et récréative

**Zone US**

#### 2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

---

### **ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

---

### **ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

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

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantés et convenablement entretenus.

15% de la surface de la parcelle devront être traités en espaces verts.

Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs et les parkings.

### **3.** La zone d'urbanisation future

### ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Seules les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1AU2 sont autorisées.

### ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls sont autorisés,

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

De plus,

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- L'autorisation de démolir peut être accordée pour un bâtiment lorsqu'il ne présente pas un intérêt architectural, historique ou identitaire particulier et que sa démolition n'est pas susceptible de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, seules les occupations ou utilisations du sol les intégrant sont autorisées.
- Dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les opérations couvrant partiellement le secteur à aménager devront contribuer à l'aménagement de l'ensemble des parties communes du secteur, proportionnellement au nombre de logements créés sur l'ensemble des logements projetés.
- Toute intervention sur des éléments remarquables identifiés sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) du code de l'urbanisme sont autorisées. Aucune ombre portée ne pourra s'étendre sur un fond voisin, les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme illustreront le respect de ces dispositions.

# 1. La zone d'urbanisation future

## 3.1. la zone d'urbanisation future mixte à dominante d'habitat

## Zone 1AU

- Dans les terrains où sont prévues des implantations commerciales, des dispositions spécifiques d'aménagements et d'organisation du stationnement doivent être mises en œuvre dans un souci de limitation de la consommation d'espace.
- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux comportant sur une surface de plancher de plus de 5 000 m<sup>2</sup> devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage et justifier de la desserte du projet par un transport collectif.
- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m<sup>2</sup> devront prévoir également leur construction sur au moins deux niveaux. Ils devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.
- Tout projet se réfèrera au « Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'au « Cahier des recommandations techniques » de Caen la mer.
- Les projets d'aménagement et de constructions doivent prévoir l'emplacement d'une colonne à verre (enterrée ou semi-enterrée), intégrée au projet, par tranche pleine de 400 habitants, avec un minimum d'une colonne à verre pour tout projet compris entre 150 et 400 habitants.
- Les constructions nouvelles et les opérations d'aménagement doivent comporter des lieux de stockage des déchets, situés sur le domaine privé, dimensionnés de manière à permettre la manipulation aisée de tous les bacs roulant nécessaires au bon fonctionnement du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés (cf. cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés : Caen-la-Mer).
- La commune étant concernée par la présence présumée ou avérée de cavités souterraines non localisées, il est recommandé au pétitionnaire de mener toutes les investigations préalables et nécessaires afin de confirmer leur présence ou non sur le terrain d'assiette du projet et de prendre toutes les dispositions utiles et nécessaires de nature à garantir la sécurité des biens et des personnes.

## ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### I. Accès

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Dans ce cadre, La mutualisation des accès pourra être imposée.

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

### II. Voirie

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

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

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

- Voie à sens unique : 4 m
- Voie à double sens : 3 m par voie

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 10 logements individuels ou 3000 m<sup>2</sup> en logements intermédiaires et 5000 m<sup>2</sup> de plancher en logements collectifs. Elles seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas aux accès aux parkings en sous-sol.

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

---

### ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

#### I. 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.

#### II. Assainissement

##### A/ Eaux usées

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la mer.

*Ce règlement est disponible notamment à l'adresse suivante : <http://www.caenlamer.fr/dea-telecharger.asp>*

Tout projet se référera au « Règlement d'assainissement collectif ».

Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. Dans le cas d'une impossibilité de raccordement de toute nouvelle construction au réseau d'assainissement collectif, les solutions les plus adaptées en matière d'assainissement non collectif devront être recherchées. Pour cela, le pétitionnaire devra se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif, pour validation du système d'assainissement individuel, au préalable de tout dépôt de demande d'autorisation d'occupation des sols.

Dans le cadre de création de réseaux destinés à être classés dans le domaine public, il sera exigé le respect de tous les articles du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen la mer et de son cahier de prescriptions techniques.

Les travaux sur le réseau d'assainissement doivent faire l'objet d'une programmation par la Communauté Urbaine.

##### B/ Eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée. Lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, après qu'aient été mises en œuvre sur les fonds privés, toutes les solutions de rétentions susceptibles de limiter les apports pluviaux –et d'éviter ainsi la saturation du réseau- et à la condition de la capacité suffisante du réseau public de collecte.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent. Pour rappel, la collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

### ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

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

Les constructions ou extensions à usage d'activité économique pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Les constructions ou extensions, autres qu'à usage d'activité économique, devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Des reculs moindres, avec un minimum de 2 mètres de retrait, peuvent être autorisés sur une longueur équivalente à 30% de la façade sur rue en cas d'extension des bâtiments existants.

En cas d'implantation en retrait de l'alignement, les débords de toiture, marquise, prise d'air, ouvrages techniques de faible dimension... pourront être implantés à un retrait moindre.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont soumis à aucune règle d'implantation, sous réserve de la prise en compte des dispositions de l'article 11 s'y rapportant.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, seront implantées à une distance des voies équivalente à 2 fois la hauteur totale de l'installation par rapport au terrain naturel avec un minimum de 20 mètres.

L'implantation des abris de jardin est autorisée sur toute l'emprise de la parcelle à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue(s) du bâtiment principal.

### ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 1 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s) latérale(s)**,
- soit **implantées avec un retrait** (D) au moins égal à **3 m**.

#### 2 - Règles d'implantation par rapport aux autres limites séparatives

En fond de terrain, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal à la hauteur de la façade, avec un minimum de 4 m. Les abris de jardin d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas concernés par cette disposition.

#### 3 – Cas particuliers

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments, sans toutefois dépasser la hauteur des bâtiments en question.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, seront implantées à une distance des limites de propriété équivalente à 2 fois la hauteur totale de l'installation par rapport au terrain naturel avec un minimum de 20 mètres.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont soumis à aucune règle d'implantation, sous réserve de la prise en compte des dispositions de l'article 11 s'y rapportant.

L'aménagement de «vues» éventuelles sur une propriété voisine doit obéir aux dispositions suivantes :

# 1. La zone d'urbanisation future

## 3.1. la zone d'urbanisation future mixte à dominante d'habitat

**Zone 1AU**

- aucune « vue droite » à moins de 4 m des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle,
- aucune « vue oblique » à moins de 2 m des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

---

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

---

Cet article n'est pas réglementé.

---

### ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

---

### ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

#### 1 - Hauteur maximale des constructions

##### 1.1 - Hauteur maximale des façades sur rue

La hauteur maximale des façades sur rue ne peut dépasser **9 m**. Pour les constructions en toiture terrasse, cette hauteur est ramenée à **6 m**.

##### 1.2 - Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades sur rue définie au paragraphe 1.1 de l'**article 10** de cette zone détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

##### 1.3 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **12 m**. Pour les constructions en toiture terrasse, cette hauteur est ramenée à **9 m**.

#### 2 – Cas particuliers - Eoliennes

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne pourront excéder de plus d'1 mètre la hauteur maximale de l'habitation principale présente sur la propriété. En l'absence d'habitation sur la propriété, la valeur retenue est celle de l'habitation la plus proche.

---

### ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

#### Esthétique générale

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. **Cette disposition prévaut sur toutes les autres.**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

# 1. La zone d'urbanisation future

## 3.1. la zone d'urbanisation future mixte à dominante d'habitat

## Zone 1AU

### Matériaux

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région ou dans leur environnement urbain. Cette disposition peut être adaptée en cas de recherche architecturale affirmée ou dans un objectif de développement durable.

### Façades

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, béton apparent s'il est réalisé avec un coffrage appareillé et coulé avec soin) devront recevoir un parement (essentage d'ardoises, de tuiles, de clins PVC bois de teinte naturelle, bardage bois, etc.), un enduit teinté dans la masse ou une peinture.

Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre de Caen ou l'environnement urbain. Tout élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux. En outre, il doit être associé à *au moins* une autre teinte ou deux matériaux distincts dès lors que l'intégration de la construction dans son environnement urbain est assurée.

Les annexes de moins de 12 m<sup>2</sup>, les abris de jardin et vérandas ne sont pas soumis à cette disposition.

### Couvertures

Les matériaux de couverture autorisés sont :

- la tuile plate naturelle ou vieillie petit moule,
- l'ardoise rectangulaire petit moule posée à pureau droit,
- le bac acier de couleur sombre,
- le cuivre,
- le zinc,
- le verre,

D'autres matériaux de couverture pourront être autorisés s'ils répondent à une recherche architecturale affirmée ou à un objectif de développement durable.

Pour les annexes à l'habitation de plus de 12 m<sup>2</sup>, les matériaux seront similaires à l'habitation principale. Les annexes de moins de 12 m<sup>2</sup>, les abris de jardin et vérandas ne sont pas soumis à cette disposition.

Les piscines pourront être couvertes de matériau polycarbonate ou de verre.

### Formes et volumes

Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées. Les formes et volumes des projets respecteront les échelles et volumétries environnantes, notamment l'habitat individuel de type pavillonnaire.

### Toitures

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.

Pour les constructions avec combles, seules sont autorisées :

- les toitures à deux pans principaux d'une pente de toit comprise entre 40° à 60°,
- les toitures à un seul versant ou à plus faible pente pour les extensions ou annexes,
- les toitures mansardées ayant une pente entre l'égout de toiture et la ligne de bris comprise entre 40° et 60° et un pan supérieur (terrasson) ne pouvant correspondre à une toiture terrasse ni être plan.

### Abris de jardins

Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 12m<sup>2</sup> sont autorisés dès lors et qu'ils disposent d'une toiture, d'une pente minimum de 15°, revêtue soit des matériaux mentionnés ci-avant, soit de shingle.

# 1. La zone d'urbanisation future

## 3.1. la zone d'urbanisation future mixte à dominante d'habitat

## Zone 1AU

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

Leur implantation est autorisée sur toute l'emprise de la parcelle à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue(s) du bâtiment principal.

### Équipements relatifs aux nouvelles technologies :

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

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

### Clôtures

Tout projet relatif aux clôtures est soumis à déclaration préalable.

D'une manière générale, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement urbain.

Elles seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie.

Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade sont autorisées à condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 m. Sur rue, elles seront constituées de soubassements d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,60 m.

La hauteur des portails sera proportionnée aux éléments de maçonnerie et à celle liée à l'identité des lieux.

Les éléments de maçonnerie devront être traités de la même façon que les façades des bâtiments. Les haies devront être composées d'essences locales.

Les murs en pierre traditionnels existants, donnant sur la voie publique, quelle que soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l'identique. L'enduit ton pierre pourra être autorisé ponctuellement (habillage de jambage, de renfort...). Les pierres de substitution devront présenter un aspect similaire au produit naturel, tant pour la matière, la couleur, que le type d'appareillage. Le percement d'un mur traditionnel, pour la création d'une entrée charretière, est autorisé uniquement s'il est accompagné de la création d'un linéaire équivalent en retrait et/ou d'un porche en maçonnerie traditionnelle. Les interventions d'arasement ou les créations d'ouverture sur les murs traditionnels sont soumises à déclarations préalables ou autorisation d'urbanisme adaptée de même nature. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs visés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou pour les projets d'équipement publics.

Les boîtes à lettres et coffret d'alimentation (électricité et gaz) seront encastrés, sauf impossibilité technique, en domaine privatif.

### Vérandas

Sauf recherche architecturale particulière, les vérandas vues de l'espace public devront rester un volume mineur par rapport à la construction, leur pente devra être la plus proche possible de celle de la toiture. Les vérandas, sas d'entrée et serres ne sont pas soumises aux règles édictées par les dispositions du présent article.

### Recherche architecturale particulière

Dans le cadre d'une recherche architecturale particulière, certains matériaux, formes ou volumes pourront être autorisés dès lors que leur bonne intégration dans l'environnement proche et lointain est démontrée.

### ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il sera exigé au minimum une place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il ne pourra néanmoins être exigé plus de 2 places par logement. Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé une place de stationnement par logement.

Les installations et équipements publics prévoiront un nombre de places de stationnement pour les cycles adapté à leur fréquentation et notamment du stationnement pour les vélos.

Il sera être exigé la réalisation de stationnement en ouvrage pour toute opération nécessitant un parc de stationnement de plus de 500 places.

Des dispositions spécifiques d'aménagement et d'organisation du stationnement devront être prévues dans un souci de limitation de la consommation d'espace.

Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre de places de stationnement créées, adaptés aux besoins de la construction et de son usage, ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'activités, les places de stationnement à créer seront déterminées en fonction de leur capacité d'accueil. Le projet pourra être refusé si les besoins en stationnement n'apparaissent pas adaptés au projet.

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

Les aires de stationnement de plus de 3 véhicules automobiles seront obligatoirement paysagées.

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

Le stationnement des caravanes est limité à 3 mois maximum, sauf lorsqu'elles sont abritées et présentes sur une l'unité foncière comprenant une habitation.

Tout bâtiment destiné au commerce de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5000m<sup>2</sup> devront prévoir le stationnement en ouvrage et la justification d'une desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots, il sera prévu au minimum 0,5 place de stationnement visiteur en partie commune, arrondi à l'entier supérieur.

### ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

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

25% de la superficie des parcelles doivent être traités en espaces verts. Ils comprendront au minimum 1 arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain.

Les variétés de végétaux seront des essences locales variées et il sera recherché la prise en compte de la biodiversité.

Toutefois, si pour des raisons techniques dûment reconnues des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de hautes tiges et de même essence à planter sur la parcelle.

Il sera fait usage de végétation chaque fois qu'un équipement devra être en tout ou en partie dissimulé.

Les parties non construites hors cheminements des parcelles doivent être traitées en espaces verts.

## 1. La zone d'urbanisation future

### 3.1. la zone d'urbanisation future mixte à dominante d'habitat

### Zone 1AU

Les haies seront constituées d'essences locales variées et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires.

Un traitement paysager spécifique devra assurer l'insertion paysagère des projets d'activité économique.

Les aires de stockage devront être accompagnées d'un traitement paysager adapté pour qu'elles ne soient pas perceptibles depuis les voies.

Les éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Les toitures végétalisées ainsi que les terrasses végétalisées de sous-sols peuvent être prises en compte dans ce pourcentage.

Les espaces communs des opérations d'ensemble seront plantés d'essences végétales spécifiques nécessitant un moindre entretien.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots, au minimum 8% de la superficie totale de l'opération correspondra à des espaces verts en partie commune ou à des aires de jeux aménagées sur sol support adapté.

---

#### **ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à une exploitation agricole ou forestière,
- 2 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- 3 - Le stationnement de plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, des caravanes,
- 4 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.

---

#### **ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Sont autorisés :

- Les ouvrages d'infrastructure nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux,
- Les ouvrages d'infrastructure indispensables aux technologies exercées dans la zone et son environnement,
- Les affouillements et exhaussements liés aux projets autorisés et aux équipements publics,
- Les constructions et installations de toute nature liées aux équipements d'intérêt collectif.

De plus, la commune étant concernée par la présence présumée ou avérée de cavités souterraines non localisées, il est recommandé au pétitionnaire de mener toutes les investigations préalables et nécessaires afin de confirmer leur présence ou non sur le terrain d'assiette du projet et de prendre toutes les dispositions utiles et nécessaires de nature à garantir la sécurité des biens et des personnes.

---

#### **ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. Elles peuvent correspondre à une servitude de passage.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, avec une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si l'accès présente un risque pour la sécurité publique. Des accès groupés ou mutualisés pourront être imposés pour des motifs de sécurité ou d'aménagement.

---

#### **ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

##### **I. 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.

##### **II. Assainissement**

##### **A/ Eaux usées**

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la mer.

*Ce règlement est disponible notamment à l'adresse suivante : <http://www.caenlamer.fr/dea-telecharger.asp>*

Tout projet se référera au « Règlement d'assainissement collectif ».

Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. Dans le cas d'une impossibilité de raccordement de toute nouvelle construction au réseau d'assainissement collectif, les solutions les plus adaptées en matière d'assainissement non collectif devront être recherchées. Pour cela, le pétitionnaire devra se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif, pour validation du système d'assainissement individuel, au préalable de tout dépôt de demande d'autorisation d'occupation des sols.

Dans le cadre de création de réseaux destinés à être classés dans le domaine public, il sera exigé le respect de tous les articles du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen la mer et de son cahier de prescriptions techniques.

Les travaux sur le réseau d'assainissement doivent faire l'objet d'une programmation par la Communauté Urbaine.

Dans les zones d'assainissement non-collectif : les installations respecteront la réglementation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation. Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

#### ***B/ Eaux pluviales***

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée. Lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, après qu'aient été mises en œuvre sur les fonds privés, toutes les solutions de rétentions susceptibles de limiter les apports pluviaux –et d'éviter ainsi la saturation du réseau- et à la condition de la capacité suffisante du réseau public de collecte.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent. Pour rappel, la collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

---

#### **ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Cet article n'est pas réglementé.

---

#### **ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes seront implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

Le long de la D220, le recul minimal des constructions est porté à 35 m par rapport à l'axe de la voie.

Lorsque que les voies doivent faire l'objet de travaux de redressement ou d'élargissement l'alignement futur pourra être pris en compte.

---

#### **ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté et sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu ;
- soit avec un retrait minimal de 5 m d'une ou des limites séparatives.

---

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

---

Cet article n'est pas réglementé.

---

#### **ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Cet article n'est pas réglementé.

---

#### **ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres.

---

#### **ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

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

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

##### **1 – Aspect extérieur des constructions**

###### **1.1 - Aspect général**

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

###### **1.2 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture**

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel.  
La toiture devra être de couleur sombre de manière à limiter l'impact visuel.

##### **2 - Aménagement des abords des constructions**

###### **2.1 - Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

##### 2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour
- les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

##### 2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale. En outre, les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents (parpaing...) devront recevoir un enduit. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,8 m.

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

En fonction des caractéristiques de la voie, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un grillage – avec ou sans soubassement (en cas de soubassement, sa hauteur sera inférieure ou égale à 0,4 m) – doublé d'une haie végétale (cf. article 13),
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur moyenne, surmonté d'une paroi d'un matériau différent. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

##### Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,8 m.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

##### 2.4 - Locaux et équipements techniques

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

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

##### 2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

---

#### **ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

---

#### **ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

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

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantés et convenablement entretenus.

15% de la surface de la parcelle devront être traités en espaces verts.

Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs et les parkings.

### 3. La zone d'urbanisation future

#### 3.3. La zone d'urbanisation future différée

**Zone 2AU**

---

#### **ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

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

---

#### **ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

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

---

#### **ARTICLE 3 à 5**

---

Il n'est pas fixé de règles particulières.

---

#### **ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées, soit **à l'alignement**, soit avec un **recul minimal** de **2 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

En cas d'impératif technique, un recul différent pourra être admis ou imposé, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou aux réseaux divers.

---

#### **ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)** ;
- soit avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives.

---

#### **ARTICLES 8 à 16**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## 4. La zone agricole

## ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages ou travaux autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole, ou considérés comme leur prolongement<sup>1</sup>, ou autres que ceux visés à l'article 2 de cette zone.

## ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 1 – Constructions nouvelles

- 1.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- 1.2 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 1.3 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux.
- 1.4 - Les installations classées liées aux activités agricoles,
- 1.5 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 14 de la présente zone.

### 2 - Constructions existantes

2.1 - Les annexes à usage d'abri pour animaux hors activité agricole principale, accompagnant une habitation, sont autorisées à condition :

- que la hauteur soit inférieure ou égale à 7,50 mètres au faîtage avec une ou deux pentes de toit d'au moins 20°. Dans tous les cas, l'abri ne pourra être plus élevé que la construction principale à laquelle il s'ajoute,
- que leur emprise au sol maximale soit limitée à 40 m<sup>2</sup> édifiés en une ou plusieurs fois. Cette disposition s'applique aux annexes créées après la date d'approbation de la Révision du POS en PLU,
- qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ou à 25 mètres minimum des limites séparatives de l'unité foncière,
- que les abris créés après la date d'approbation de la Révision du POS en PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.

2.2 - Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante à condition :

- que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 7,50 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, dans tous les cas elle ne pourra être plus élevée que la construction principale à laquelle elle s'ajoute,
- que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe,
- que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal,
- que les annexes créées après la date d'approbation de la Révision du POS en PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.

<sup>1</sup> 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.

2.3 - Les extensions des constructions à usage d'habitation existante 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 à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse,
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>. Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher du bâtiment initial comptée à la date d'approbation de la Révision du POS en PLU.

2.4 - **Le changement de destination**, dans la stricte limite du volume existant et pour une vocation d'habitation, des bâtiments qui sont expressément identifiés au règlement graphique, si les réseaux sont en capacité (sans engager de dépense pour la Commune ou le syndicat). Le changement de destination se fera dans le respect de la logique vernaculaire et de l'architecture traditionnelle du bâtiment. Le changement de destination est autorisé sous réserve qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole.

2.5 - En dehors des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, les constructions, abris pour animaux, autres annexes et extensions sont limitées **à une densité maximale de 0,15** (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un **cumul global de 800 m<sup>2</sup> maximum** de surface de plancher sur le terrain.

---

### ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

#### 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.

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 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

#### I. 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.

#### II. Assainissement

##### *A/ Eaux usées*

Les installations respecteront la réglementation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation. Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

En outre, toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement non-collectif de Caen la mer.

*Ce règlement est disponible notamment à l'adresse suivante : <http://www.caenlamer.fr/dea-telecharger.asp>*

### **B/ Eaux pluviales**

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée. Lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, après qu'aient été mises en œuvre sur les fonds privés, toutes les solutions de rétentions susceptibles de limiter les apports pluviaux –et d'éviter ainsi la saturation du réseau- et à la condition de la capacité suffisante du réseau public de collecte.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent. Pour rappel, la collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

---

## **ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

---

## **ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **1 - Voies ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Le long des D126 et D220, le recul minimal des constructions est porté à 35 m par rapport à l'axe de la voie.

### **2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

### **3 - Cas particuliers**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et des équipements d'intérêt collectif, ainsi qu'à l'exploitation du trafic ferroviaire, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

---

## **ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté ;
- soit avec un retrait minimal de 3 m d'une ou des limites séparatives.

### ARTICLE 8. 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 à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant  $D \geq H/2$  (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction). Cette disposition ne s'applique pas pour les habitations et leurs annexes.

La hauteur (D) est prise à l'égout du toit ou à l'acrotère de la façade principale.

### ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Extension des habitations : l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 60 m<sup>2</sup>, l'extension sera limitée à 60% jusqu'à concurrence de 130 m<sup>2</sup>.

Annexes des constructions à usage d'habitation : la réalisation de l'annexe ne devra pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble de la construction à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe. En outre, l'annexe devra être entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation.

Abris pour animaux (hors activité agricole) : l'emprise au sol des abris est limitée à 40 m<sup>2</sup>. En outre, l'abri devra être implanté à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 25 m des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.

#### Autres constructions

Néant.

### ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Extension des habitations : la hauteur au faîtage de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse,

Annexes des constructions à usage d'habitation : la hauteur au faîtage devra être inférieure ou égale à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse,

Abris pour animaux (hors activité agricole) : la hauteur au faîtage ou à l'acrotère devra être inférieure ou égale à 4 m

#### Autres constructions

Néant.

### ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### **Esthétique générale :**

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

### **Matériaux :**

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

Les constructions à usage agricole seront revêtues de bardage de bois ou de tôles métalliques de type bac acier, non-brillantes de couleur sombre, elles pourront comprendre des soubassements en parpaings de béton non-enduit.

Pour les constructions qui ne sont pas à usage agricole les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre. Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

### **Couvertures :**

Pour les constructions à usage agricole, les couvertures seront de couleur foncé (tel que gris ou couleur bleu ardoise).

Pour les autres constructions, les matériaux de couverture autorisés sont, selon l'environnement :

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

Sont également admis :

- la tuile mécanique vieillie petit moule,
- les matériaux métalliques s'ils sont dissimulés par des éléments d'architecture,
- les bacs aciers à nervures rapprochées dans le cas de recherche d'expression architecturale
- contemporaine.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces dispositions.

### **Bâtiment annexes sommaires :**

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc.... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

### **Clôtures :**

Elles seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres en limite séparative et 1,20 m sur rue. Les éléments de maçonnerie devront être traités de la même façon que les façades des bâtiments. Les haies seront constituées d'essences locales.

---

## **ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

---

## **ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

Les espaces boisés et les haies repérés au plan graphique sont protégés au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'autorisation de travaux, le permis de construire seront subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou/et à la création d'espaces verts ou de haies bocagères correspondant à l'importance de l'opération à réaliser.

La végétation existante doit être respectée et celle créée devra s'inspirer de la végétation locale.

## ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages ou travaux de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2.

## ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- a) 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 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 ;
- b) 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 ;

2 – L'aménagement des constructions existantes, sans changement de destination, sans dépasser les emprises et volumes initiaux, et sous réserve de la préservation du milieu naturel.

## ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 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.

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 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

### I. 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.

**II. Assainissement****A/ Eaux usées**

Les installations respecteront la réglementation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation. Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

En outre, toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement non-collectif de Caen la mer.

*Ce règlement est disponible notamment à l'adresse suivante : <http://www.caenlamer.fr/dea-telecharger.asp>*

**B/ Eaux pluviales**

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée. Lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, après qu'aient été mises en œuvre sur les fonds privés, toutes les solutions de rétentions susceptibles de limiter les apports pluviaux –et d'éviter ainsi la saturation du réseau- et à la condition de la capacité suffisante du réseau public de collecte.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent. Pour rappel, la collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

---

**ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**


---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

---

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


---

**1 - Voies ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Le long de la D220, le recul minimal des constructions est porté à 35 m par rapport à l'axe de la voie.

**2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

**3 - Cas particuliers**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et des équipements d'intérêt collectif, ainsi qu'à l'exploitation du trafic ferroviaire, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

### **ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté ;
- soit avec un retrait minimal de 3 m d'une ou des limites séparatives.

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

Sans objet.

### **ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

### **ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

### **ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Les espaces boisés et les haies repérés au plan graphique sont protégés au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'autorisation de travaux, le permis de construire seront subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou/et à la création d'espaces verts ou de haies bocagères correspondant à l'importance de l'opération à réaliser.

La végétation existante doit être respectée et celle créée devra s'inspirer de la végétation locale.

## 5. Annexes

### 5.1. Lexique

---

#### ABRI DE JARDIN

---

Construction de 12 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (comprenant les pans ouverts) et de 2,50 m maximum de hauteur, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

---

#### A CLAIRE VOIE

---

Qui présente des vides, laisse passer la lumière, ajouré.

---

#### ACROTERE

---

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

---

#### ADOSSEMENT

---

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

---

#### ALIGNEMENT

---

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

---

#### ANNEXE

---

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

---

#### APPAREILLAGE

---

Façon dont les moellons, les pierres de taille, les agglos ou les briques sont assemblés dans la maçonnerie.

---

#### CHAINAGE

---

Un chaînage désigne tous les moyens de liaison mécanique permettant d'augmenter la résistance d'un mur d'appareillage quelconque et notamment, lui conférer la capacité de résister à des efforts en flexion ou en cisaillement et par là empêcher qu'il ne se déverse, etc.

---

#### FACADE

---

Élévations avant et arrière du bâtiment par rapport à la voie carrossable.

---

#### FAITAGE

---

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

---

### EXTENSION

---

Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.

---

### EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale, exception faite des débords de toiture, terrasse, des balcons fermés ou non, des marquises et des ouvrages techniques de faible emprise.

---

### FOND DE PARCELLE

---

Limite de propriété qui ne borde ni n'entre en contact avec la limite d'alignement.

---

### JOURS

---

Appelés parfois jours de souffrance ou de tolérance, les jours sont des ouvertures, des fenêtres destinées seulement à laisser passer la lumière et non l'air. Ils sont «à verre dormant», c'est à dire munis d'un verre fixé dans un châssis qui ne peut pas être ouvert.

---

### LIGNE DE FUITE

---

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

---

### LIMITE SEPARATIVE

---

Les limites séparatives d'un terrain, au sens des articles 7, sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou emprise publique. Toutefois, les limites ouvrant sur une voie douce (voie piétonne et cyclable) en site propre pourront être considérée comme des limites séparatives.

---

### MARGE DE REcul

---

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

---

### MODENATURE

---

Eléments d'ornement que constituent les moulures, profils des moulures ou corniches.

---

### PROSPECT

---

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

---

### TERRAIN NATUREL

---

Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

---

### UNITE FONCIERE

---

Bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

### VOIE

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

### VOIE DOUCE

Indépendamment de son statut public ou privé, une voie douce dessert plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation non-automobile en site propre.

### VUES

Elles permettent le passage de l'air aussi bien que de la lumière, ce sont des fenêtres susceptibles d'être ouvertes, et d'où par conséquent le regard peut librement porter sur la propriété d'autrui (ex. : on y assimile les balcons, les terrasses avec accès, les toits construits en forme de plateforme...)

## 5.2. Dispositions liées aux éléments remarquables (L.151-19 du CU)

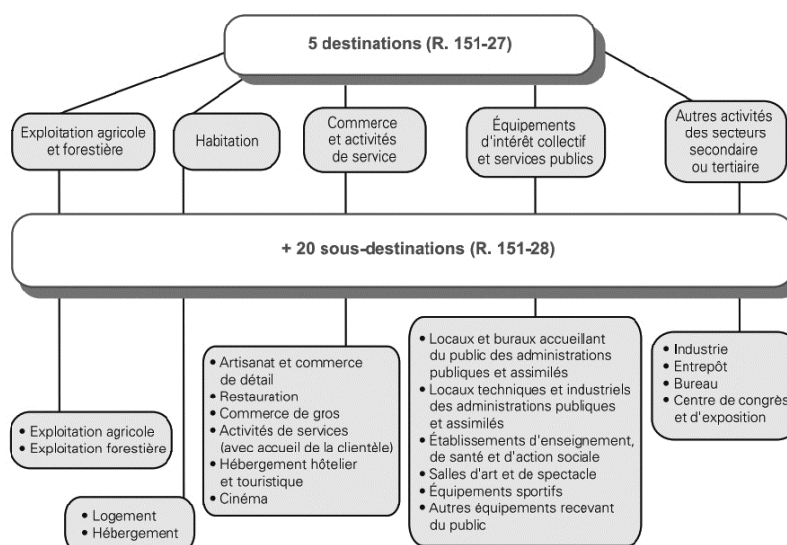
Tous travaux ayant pour effet de porter atteinte un élément remarquable, identifié par le plan local d'urbanisme (haie, arbre, chemin) en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, à laquelle il pourra être fait opposition s'il apparaît que le projet n'apporte pas la préservation nécessaire.

Les haies repérées au plan seront préservées. Elles seront conservées ou reconstituées en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité de la circulation justifiera leur arasement. Leur éventuelle suppression partielle 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.

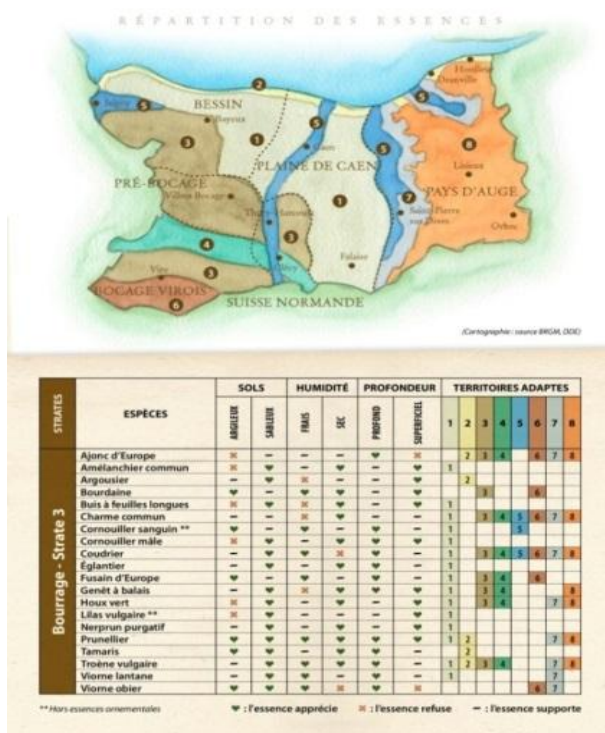
Sur ces éléments seuls sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

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

## 5.3. Les destinations et sous-destinations des constructions



## 5.4. Essences locales et essences adaptées aux noues



## L'adaptation des essences au sol et au paysage

La répartition des essences dans les différents « pays » du département du Calvados obéit à des critères multiples (nature des sols, pluviométrie, embranchement sur le littoral, etc.). Pour garantir, à aussi, la pérennité de la haie et sa bonne intégration paysagère, le tableau suivant permet de sélectionner les essences les mieux adaptées au territoire et aux caractéristiques principales des sols concernés.



| STATES              | ESPECES                    | SOLS     |          | HUMIDITE |     | PROFONDEUR |             | TERRITOIRES ADAPTES |   |   |   |   |   |   |   |
|---------------------|----------------------------|----------|----------|----------|-----|------------|-------------|---------------------|---|---|---|---|---|---|---|
|                     |                            | ARGILEUX | SABILEUX | FRAIS    | SEC | PROFOND    | SUPERFICIEL | 1                   | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Haut-jet - Strate 1 | Alisier torminal           | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Alisier blanc              | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Châtaignier                | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Chêne pédonculé            | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Chêne rouvre               | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Érable sycomore            | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Frêne commun               | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Hêtre vert                 | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Merisier                   | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Noyer commun               | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Noyer noir                 | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Peuplier noir *            | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Peuplier tremble *         | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Sorrier des oiseaux        | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Sorrier domestique         | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
| Cépée - Strate 2    | Tilleul à petites feuilles | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Aulne glutineux            | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Bouleau verruqueux         | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Cerisier de Sainte-Lucie   | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Charme commun              | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Châtaignier                | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Érable champêtre           | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | If commun                  | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Poirier franc              | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Pommier sauvage            | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Prunier myrobolan          | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Sauze blanc                | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Sauze cendré               | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Sauze marault              | ✓        | ✓        | ✓        | ✓   | ✓          | ✓           |                     |   |   |   |   |   |   |   |

\* Zone de marais uniquement

✓ : l'essence apprécie    ✗ : l'essence refuse    - : l'essence supporte

