



CAEN LA MER

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27.04/2015

Modification n°1 (procédure simplifiée) approuvée le 12.12/2016

Modification n°2 approuvée le 26.09/2019

Mise en compatibilité approuvée le 30.09/2019

PLU - Modification n°2 (procédure simplifiée) APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du : **18 mars 2021**

LE PRÉSIDENT
Joël BRUNEAU

4-1 - RÈGLEMENT



I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire d'IFS.

Ses dispositions se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-51 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles suivants, dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

R.111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

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

R.111-4 : ARCHÉOLOGIE

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.

R111-21 : DENSITE

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

R111-22 : DÉFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.*

R111-23 et 24 : DISPOSITIFS ÉCOLOGIQUES NE POUVANT FAIRE L'OBJET D'INTERDICTION

En application de l'article L111-16 :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

R111-25 : STATIONNEMENT

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

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

R.111-26 : ENVIRONNEMENT

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R.111-27 : CARACTÈRE DES LIEUX

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

Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines « zones U » déjà urbanisées ou équipées, en zones à urbaniser « zones AU » et en zones agricoles « zones A » :

- **Les zones urbaines « U »** : elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser « AU »** : elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles « A »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- **Les zones agricoles « N »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les éléments du patrimoine protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme
- Les espaces verts contribuant aux continuités écologiques et identifiés au titre de l'article R123-11-i du Code de l'Urbanisme.
- Le périmètre de Zones d'Aménagement Concerté.
- Les secteurs de projet en référence à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

II - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Définition de la zone (à titre informatif)

Zone urbaine caractérisant les secteurs anciens du bourg et de Bras accueillant principalement de l'habitat, des services et des activités commerciales qui en sont le complément naturel.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Les nouveaux bâtiments agricoles, sous réserve des dispositions prises en UA2
- Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, les véhicules désaffectés, les déchets et matériaux de démolition.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- Toute construction dans un périmètre de 30m autour des cavités sauf si l'absence du risque est démontrée.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- Secteurs de 1 à 2,5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- L'extension des bâtiments agricoles existants.
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.

Dans les secteurs désignés sur le règlement graphique, les opérations d'aménagements et constructions devront **être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE

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 fonds voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 3 m.

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

Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, transports collectifs.

Une voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale, si elle doit desservir plus de 4 logements ou si elle a plus de 50m de longueur ceci afin de permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

Les accès desservant plus de 4 logements et ayant plus de 50m de longueur ainsi que les voies ouvertes à la circulation automobile publique auront une largeur au moins égale à 4,5m.

Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable) en espace non-privatif, aux espaces publics riverains, à la voirie des quartiers riverains ou aux terrains contigus pouvant recevoir ultérieurement de nouvelles opérations d'aménagement. *Cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation.*

COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES

Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « *règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés* » ainsi qu' « *au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme* », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de gaz devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- **Eau potable** : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public.
- **Eaux usées** : Les aménagements doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement de Caen la Mer. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- **Eaux usées industrielles et artisanales** : Conformément à l'article L1331-10 du Code de Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux ».
- **Eaux pluviales**:
 - Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation de ses eaux dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle.
 - Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.
 - 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.
 - 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.
- **Autres réseaux** : ils doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

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

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, si la visibilité nécessaire à la sécurité des déplacements le permet ;
- soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 3m.

Cependant, la construction ou partie de construction comportant une porte de garage, sera implantée à une distance de l'alignement au moins égale à 5m ceci pour permettre le stationnement d'un véhicule léger devant cette porte.

Cas particuliers :

- les dispositions précédentes ne s'opposent pas à l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant (cette tolérance ne s'applique pas aux constructions implantées à l'alignement).
- l'extension d'une construction existante pourra être réalisée dans le prolongement de l'existant, si la visibilité nécessaire à la sécurité des déplacements le permet,
- si un alignement de fait des constructions le long d'une voie existe, alors il pourra être poursuivi.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions ou parties de construction doivent être implantées :
 - Soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
 - Soit en limite séparative si la construction ou la partie de la construction située dans une bande de 3 mètres comptée par rapport à la limite séparative, a une hauteur qui ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit, 4 mètres à l'acrotère et 5 mètres au faitage ou si elles viennent s'adosser à un bâtiment existant en mitoyenneté et que leur hauteur s'inscrit dans la limite de l'héberge du bâtiment existant.

La façade implantée en limite ne comportera pas de baies sauf accord notarial entre les propriétaires.

Cependant :

- Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m² et d'une hauteur totale inférieure 3m pourront être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait au plus égal à 1m par rapport aux limites séparatives afin de permettre la taille des haies. Elles ne pourront faire l'objet d'aucune extension ultérieure.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général.
- L'extension (horizontale) limitée d'une construction existant avant l'entrée en application du PLU, qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée, si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble vis à vis de la limite séparative,

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

- La distance entre deux constructions non-contigües situées sur une même propriété doit être égale à au moins 3 mètres, cette distance peut être réduite sans être inférieure à 2 mètres lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de fenêtres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Entre une construction et une construction inférieure dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10m² (ex : abri de jardin).
 - Entre une construction et une piscine.
 - Aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée et à 10 mètres au faîtage et deux niveaux droits soit : R+1+ 1 niveau sous combles ou 1 niveau en attique au maximum. Cette hauteur maximale est majorée de 1,5m pour permettre la réalisation d'immeubles avec un rez-de-chaussée actif (c'est-à-dire accueillant des activités économiques ou des équipements public ou d'intérêt collectif).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements techniques d'infrastructures.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Réhabilitation ou extension de constructions anciennes d'intérêt patrimonial:**

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible, dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait pas sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit de même teinte que le volume principal ;
- le caractère de l'architecture d'origine devra être préservé lors d'agrandissements, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

Les constructions neuves et leurs annexes :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit ou un parement.
- Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes. Le blanc est pros crit.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

- Les châssis de toit doivent être insérés dans le plan de la toiture.
- Les toitures végétalisées, les panneaux solaires ou photovoltaïques, les vitrages, les matériaux transparents ou translucides (pour les serres et vérandas) sont aussi autorisés (y compris lors de réhabilitations de constructions anciennes d'intérêt patrimonial).

Éléments divers :

- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles en façades.
- L'implantation des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doit être réalisée de façon à limiter leur impact visuel en assurant une bonne intégration aux caractéristiques architecturales de la construction.

Dans la mesure où une nouvelle construction justifie de la qualité de son insertion dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine.
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures :

Les clôtures peuvent comprendre une haie, elle aura alors une hauteur maximale de 2m.

Les autres éléments qui composent une clôture respecteront les dispositions suivantes :

- en bordure des voies ouvertes à la circulation automobile et dans une bande de recul entre l'alignement de la voie et la construction (sur une profondeur maximale de 5m) :
 - la clôture aura une hauteur maximale de 1,60m ;
 - si la clôture compte un mur, celui-ci aura une hauteur maximale d'1,20m ; il pourra être surmonté jusqu'à 1,60m par un ouvrage à claire-voie, une palissade, des lisses ou barreaudages.
- dans les autres situations (en bordure des autres emprises publiques ou des autres limites de propriétés) la clôture aura une hauteur maximale de 1,80m. Elle sera alors faite soit de murs en pierres ou enduits couleur ton calcaire de Caen, d'une haie ou de tout autre dispositif ou panneau de couleur neutre ou blanche.

Toutes les clôtures doivent permettre en partie basse, le passage de la petite faune (hérisson, fouines, ...)

Les portails seront traités en cohérence avec les clôtures.

Cependant :

- si un type de clôture qui donne de l'identité à un quartier existe, alors la nouvelle clôture prendra en compte sa typologie pour s'insérer harmonieusement dans le paysage existant.
- les murs traditionnels en pierre de Caen seront conservés et restaurés à la façon traditionnelle. Ils pourront recevoir des ouvertures si elles sont limitées ; ils pourront être prolongés dans la même facture (et la même hauteur) y compris sur les fonds voisins.
- Par exception une hauteur et un type de clôtures différents pourront être autorisés s'ils sont indispensables à la mise en sécurité d'entreprises ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera notamment demandé, au moins :

- Pour les logements :
 - 2 emplacements par logement
 - 1 seul emplacement par logement est demandé lorsqu'il s'agit d'habitat social

- Pour les hébergements (maison de retraite, résidence-service, résidence d'étudiants, etc.) :
 - 0,7 emplacement par unité d'hébergement ; on arrondira au nombre supérieur ;
- Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités :
 - le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.
 - Lorsque l'opération nécessitera un parc de stationnement de plus de 500 places ou lorsqu'elle concernera des commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 5000m² de surface de plancher de bâtiment, les stationnements devront être réalisés en ouvrage. De plus, si la surface commerciale dépasse 10 000m² de surface de plancher, la construction devra être réalisée sur deux niveaux.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs. Ces emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment.

- Pour les logements : il est demandé une surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute :
 - 1,5 m² / logement de type chambre, studio, F1 ou F2
 - 3 m² / logement de type F3 ou F4
 - 4,5 m² / logement de type F5 ou plus
- Pour les hébergements : une offre de stationnement pour les vélos sera systématiquement prévue pour répondre aux besoins en fonction du type d'hébergement. Sa capacité prendra ainsi en compte les besoins des résidents, des personnels et des visiteurs.
- Pour les bureaux et activités : il est demandé une surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 20% de la superficie des unités foncières principalement occupées par du logement ou de l'hébergement doit être aménagée en espaces verts et être ainsi préservée de l'imperméabilisation. Pour les unités foncières occupées principalement par d'autres destinations, ce quota est réduit à 10%.
Dans ce calcul, les surfaces non imperméabilisées (aires de stationnement, terrasses, ...) sont prises en compte (mais pas celles des toitures terrasses végétalisées).
- Les espaces boisés classés (art L130-1CU) ainsi que les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage (L123-1-5.III 2°) sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent « document d'urbanisme », en application de l'article L123-1-5 III 2° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h.
Le maire peut décider de s'opposer à la déclaration préalable ou de conditionner sa décision de non opposition à la mise en œuvre de mesures compensatoires.
- L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de

haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable. »

- Les espaces verts contribuant aux continuités écologiques et identifiés au titre de l'article R123-11-i doivent être maintenus. Dans ces espaces, peuvent néanmoins être réalisées des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil du public, à des équipements sportifs et de loisirs, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, sous condition de la préservation de la dominante végétale de l'espace et le maintien de la perméabilité des sols.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts
- Les haies seront constituées d'essences locales. Elles seront implantées à 50 cm minimum des voies et limites séparatives et ne pourront dépasser 2 m de hauteur. Les haies de résineux (type thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont proscrites afin de limiter l'acidification des sols et / ou la production de déchets verts.

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

ARTICLE UA15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.
- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE UA16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

ZONE UB

Définition de la zone (à titre informatif)

Zone urbaine caractérisant les centres commerciaux et logements collectifs

- **UBa : secteur à forte densité**
- **UBb : secteur identifiant les ensembles collectifs et les centres commerciaux de densité plus faible.**

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Les bâtiments agricoles.
- Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, les véhicules désaffectés, les déchets et matériaux de démolition.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols.

Dans le secteur de projet inscrit sur le règlement graphique :

- les nouvelles constructions sont interdites, en application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme pendant une durée au plus égale à 5 ans à compter de la date d'approbation de la Modification N°2 du PLU, à l'exception d'une construction (ou extension de construction) d'au plus 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (pour celle qui ne comporte pas de surface de plancher) par unité foncière existante.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.

Dans les secteurs désignés sur le règlement graphique, les opérations d'aménagements et constructions devront
être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation

ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE

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 fonds voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 3 m.

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

Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, transports collectifs.

Une voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale, si elle doit desservir plus de 4 logements ou si elle a plus de 50m de longueur ceci afin de permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

Les accès desservant plus de 4 logements et ayant plus de 50m de longueur ainsi que les voies ouvertes à la circulation automobile publique auront une largeur au moins égale à 4,5m.

Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable) en espace non-privatif, aux espaces publics riverains, à la voirie des quartiers riverains ou aux terrains contigus pouvant recevoir ultérieurement de nouvelles opérations d'aménagement. *Cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation.*

COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES

Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « *règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés* » ainsi qu' « *au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme* », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de gaz devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- **Eau potable** : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public.
- **Eaux usées** : Les aménagements doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement de Caen la Mer. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- **Eaux usées industrielles et artisanales** : Conformément à l'article L1331-10 du Code la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux ».
- **Eaux pluviales**:
 - Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation de ses eaux dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle.
 - Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

- 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.
- 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.
- **Autres réseaux** : ils doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

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

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, si la visibilité nécessaire à la sécurité des déplacements le permet,
- soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 3m.

Cependant, la construction ou partie de construction comportant une porte de garage, sera implantée à une distance de l'alignement au moins égale à 5m ceci pour permettre le stationnement d'un véhicule léger devant cette porte.

Cas particuliers :

- les dispositions précédentes ne s'opposent pas à l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant (cette tolérance ne s'applique pas aux constructions implantées à l'alignement).
- l'extension d'une construction existante pourra être réalisée dans le prolongement de l'existant, si la visibilité nécessaire à la sécurité des déplacements le permet,
- si un alignement de fait des constructions le long d'une voie existe, alors il pourra être poursuivi.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général dont les installations nécessaires au TVR.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- Soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Soit en limite séparative, si cette limite n'est pas une limite de secteur ou de zone (entre UC et UB ou entre UBa et UBb) ; sinon, seules les constructions ou partie de construction située dans une bande de 3 mètres comptée par rapport à la limite séparative de propriété, dont la hauteur sera au plus égale à 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 6 mètres au faitage, pourront être implantées en limites séparatives.

Cependant :

- Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m² et d'une hauteur totale inférieure 3m pourront être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait au plus égal à 1m par rapport aux limites séparatives afin de permettre la taille des haies. Elles ne pourront faire l'objet d'aucune extension ultérieure.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général dont les installations nécessaires au TVR.

La façade implantée en limite ne comportera pas de baies sauf accord notarial entre les propriétaires.

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

La distance entre deux constructions non-contigües situées sur une même propriété doit être égale à au moins 3 mètres ; cette distance peut être réduite sans être inférieure à 2 mètres lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de fenêtres

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Entre une construction et une construction inférieure dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10m² (ex : abri de jardin).
- Entre une construction et une piscine
- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- en secteur UBa : 18 mètres au faîtage et R+5 maximum (y compris les combles ou étages en attique)
- en secteur UBb : 15 mètres au faîtage et R+4 maximum (y compris les combles ou étages en attique).

Ces hauteurs maximales sont majorées de 1,5m pour permettre la réalisation d'immeubles avec un rez-de-chaussée actif (c'est-à-dire accueillant des activités économiques ou des équipements public ou d'intérêt collectif).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements techniques d'infrastructures.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Réhabilitation ou extension de constructions anciennes d'intérêt patrimonial:**

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible, dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait pas sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit de même teinte que le volume principal ;
- le caractère de l'architecture d'origine devra être préservé lors d'agrandissements, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

Les constructions neuves et leurs annexes :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit ou un parement.
- Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes. Le blanc est proscrit.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.

- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.
- Les châssis de toit doivent être insérés dans le plan de la toiture.
- Les toitures végétalisées, les panneaux solaires ou photovoltaïques, les vitrages, les matériaux transparents ou translucides (pour les serres et vérandas) sont aussi autorisés (y compris lors de réhabilitations de constructions anciennes d'intérêt patrimonial).

Éléments divers :

- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles en façades.
- L'implantation des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doit être réalisée de façon à limiter leur impact visuel en assurant une bonne intégration aux caractéristiques architecturales de la construction.

Dans la mesure où une nouvelle construction justifie de la qualité de son insertion dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine.
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures :

Les clôtures peuvent comprendre une haie, elle aura alors une hauteur maximale de 2m.

Les autres éléments qui composent une clôture respecteront les dispositions suivantes :

- en bordure des voies ouvertes à la circulation automobile et dans une bande de recul entre l'alignement de la voie et la construction (sur une profondeur maximale de 5m) :
 - la clôture aura une hauteur maximale de 1,60m ;
 - si la clôture compte un mur, celui-ci aura une hauteur maximale d'1,20m ; il pourra être surmonté jusqu'à 1,60m par un ouvrage à claire-voie, une palissade, des lisses ou barreaudages.
- dans les autres situations (en bordure des autres emprises publiques ou des autres limites de propriétés) la clôture aura une hauteur maximale de 1,80m. Elle sera alors faite soit de murs en pierres ou enduits couleur ton calcaire de Caen, d'un haie ou de tout autre dispositif ou panneau de couleur neutre ou blanche.

Toutes les clôtures doivent permettre en partie basse, le passage de la petite faune (hérisson, fouines, ...)

Les portails seront traités en cohérence avec les clôtures.

Cependant :

- si un type de clôture qui donne de l'identité à un quartier existe, alors la nouvelle clôture prendra en compte sa typologie pour s'insérer harmonieusement dans le paysage existant.
- les murs traditionnels en pierre de Caen seront conservés et restaurés à la façon traditionnelle. Ils pourront recevoir des ouvertures si elles sont limitées ; ils pourront être prolongés dans la même facture (et la même hauteur) y compris sur les fonds voisins.
- Par exception une hauteur et un type de clôtures différents pourront être autorisés s'ils sont indispensables à la mise en sécurité d'entreprises ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera notamment demandé au moins :

- Pour les logements :
 - 1 emplacement par 60m² de surface de plancher en zone 2 du PDU, 2 emplacements par logement en zone 3 du PDU.

- 1 seul emplacement par logement est demandé lorsqu'il s'agit d'habitat social. Pour les résidences ou hébergements spécifiques, il est demandé au minimum 1 place par 100 m² de surface de plancher.
- Pour les hébergements (maison de retraite, résidence-service, résidence d'étudiants, etc.) :
 - 0,7 emplacement par unité d'hébergement ; on arrondira au nombre supérieur ;
- Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités :
 - En zone 2 du PDU : le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.
 - Lorsque l'opération nécessitera un parc de stationnement de plus de 500 places ou lorsqu'elle concernera des commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 5000m² de surface de plancher de bâtiment, les stationnements devront être réalisés en ouvrage. De plus, si la surface commerciale dépasse 10000m² de surface de plancher, la construction devra être réalisée sur deux niveaux.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs. Ces emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment.
- Pour les logements : il est demandé une surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute:
 - 1,5 m² / logement de type chambre, studio, F1 ou F2
 - 3 m² / logement de type F3 ou F4
 - 4,5 m² / logement de type F5 ou plus
- Pour les hébergements : une offre de stationnement pour les vélos sera systématiquement prévue pour répondre aux besoins en fonction du type d'hébergement. Sa capacité prendra ainsi en compte les besoins des résidents, des personnels et des visiteurs.
- Pour les bureaux et activités : il est demandé une surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 20% de la superficie des unités foncières principalement occupées par du logement ou de l'hébergement doit être aménagée en espaces verts et être ainsi préservée de l'imperméabilisation. Pour les unités foncières occupées principalement par d'autres destinations, ce quota est réduit à 10%. Dans ce calcul, les surfaces non imperméabilisées (aires de stationnement, terrasses, ...) sont prises en compte (mais pas celles des toitures terrasses végétalisées).
- Les espaces boisés classés (art L130-1CU) ainsi que les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage (L123-1-5.III 2°) sur le document graphique sont à préserver.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent « document d'urbanisme », en application de l'article L123-1-5 III 2° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. *Le maire peut décider de s'opposer à la déclaration préalable ou de conditionner sa décision de non opposition à la mise en œuvre de mesures compensatoires.*
- L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable. »
- Les espaces verts contribuant aux continuités écologiques et identifiés au titre de l'article R123-11-i doivent être maintenus. Dans ces espaces, peuvent néanmoins être réalisées des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil du public, à des équipements sportifs et de loisirs, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, sous condition de la préservation de la dominante végétale de l'espace et le maintien de la perméabilité des sols.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts
- Les haies seront constituées d'essences locales. Les haies de résineux (type thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont proscrites afin de limiter l'acidification des sols et / ou la production de déchets verts. Elles seront implantées à 50 cm minimum des voies et limites séparatives et ne pourront dépasser 2 m de hauteur.

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

ARTICLE UB15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.
- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE UB16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

ZONE UC

Définition de la zone (à titre informatif)

Zone urbaine caractérisant les extensions résidentielles.

- **UCe : secteur réservé aux équipements publics et sportifs**
- **UCb : secteur facilitant la construction de logements collectifs, dans le respect de l'ensoleillement des quartiers de logements voisins**

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat.
- L'implantation de bâtiments sensibles (établissements accueillant des personnes vulnérables, hôpitaux, crèches, maisons de retraite, santé...) à moins de 100 mètres des lignes de transport d'électricité à haute et très haute tension. > UC2
- Les nouveaux bâtiments agricoles,
- Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, les véhicules désaffectés, les déchets et matériaux de démolition.
- Toute construction dans un périmètre de 30m autour des cavités sauf si l'absence du risque est démontrée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols.

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs désignés sur le règlement graphique, les opérations d'aménagements et constructions devront **être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Sont admis :

- L'extension des bâtiments agricoles existants.
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.

En secteur UCe, sont uniquement autorisés les constructions et aménagements destinés aux équipements publics et sportifs.

ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE

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 fonds voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 3 m.

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

Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, transports collectifs.

Une voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale, si elle doit desservir plus de 4 logements ou si elle a plus de 50m de longueur ceci afin de permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

Les accès desservant plus de 4 logements et ayant plus de 50m de longueur ainsi que les voies ouvertes à la circulation automobile publique auront une largeur au moins égale à 4,5m.

Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable) en espace non-privatif, aux espaces publics riverains, à la voirie des quartiers riverains ou aux terrains contigus pouvant recevoir ultérieurement de nouvelles opérations d'aménagement. *Cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation.*

COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES

Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu' « au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer.

ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de gaz devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- **Eau potable** : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public.
- **Eaux usées** : Les aménagements doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement de Caen la Mer. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- **Eaux usées industrielles et artisanales** : Conformément à l'article L1331-10 du Code de Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux ».

- **Eaux pluviales:**

- Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation de ses eaux dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle.
- Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.
- 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.
- 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.

- **Autres réseaux :** ils doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de fait des constructions existantes,
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques si la visibilité nécessaire à la sécurité des déplacements, et le maintien de la cohérence du paysage urbain, le permettent,
- soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 3m.

Cependant, la construction ou partie de construction comportant une porte de garage, sera implantée à une distance de l'alignement au moins égale à 5m ceci pour permettre le stationnement d'un véhicule léger devant cette porte.

Cas particuliers :

- les dispositions précédentes ne s'opposent pas à l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant (cette tolérance ne s'applique pas aux constructions implantées à l'alignement).
- l'extension d'une construction existante pourra être réalisée dans le prolongement de l'existant, si la visibilité nécessaire à la sécurité des déplacements le permet,
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en secteurs UCe et de façon générale aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général.

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées :

- Soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Soit en limite séparative, si la construction ou la partie de la construction située dans une bande de 3 mètres comptée par rapport à la limite, a une hauteur qui ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit, 4 mètres à l'acrotère et 5 mètres au faitage ou si elles viennent s'adosser à un bâtiment existant en mitoyenneté et que leur hauteur s'inscrit dans la limite de l'héberge du bâtiment existant.

La façade implantée en limite ne comportera pas de baies sauf accord notarial entre les propriétaires.

Cependant :

- Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m² et d'une hauteur totale inférieure 3m pourront être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait au plus égal à 1m par rapport aux limites séparatives afin de permettre la taille des haies. Elles ne pourront faire l'objet d'aucune extension ultérieure.
- L'extension (horizontale) limitée d'une construction existant avant l'entrée en application du PLU, qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée, si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble vis à vis de la limite séparative,

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- En secteur UCe.
- aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général.

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

Sur le reste de la zone

- La distance entre deux constructions non-contigües situées sur une même propriété doit être égale à au moins 3 mètres, cette distance peut être réduite sans être inférieure à 2 mètres lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de fenêtres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - o Entre une construction et une construction inférieure dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10m² (ex : abri de jardin).
 - o Entre une construction et une piscine.
 - o Aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL

En UCe,

- l'emprise au sol des constructions est de 20% au maximum.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En UCb :

- La hauteur maximale est limitée à 15m. Elle ne pourra pas conduire à la réalisation d'un immeuble de plus de *R+2+1 niveau sous combles ou 1 niveau en attique*

Sur le reste de la zone :

- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 10 mètres à l'acrotère (y compris les combles ou étages en attique).
> *cela correspond au maximum à R+2+1 niveau sous combles ou 1 niveau en attique*

Sur l'ensemble de la zone :

Cette hauteur maximale est majorée de 1,5m pour permettre la réalisation d'immeubles avec un rez-de-chaussée actif (c'est-à-dire accueillant des activités économiques ou des équipements public ou d'intérêt collectif).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en secteurs UCe et de façon générale aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Réhabilitation ou extension de constructions anciennes d'intérêt patrimonial:**

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants. Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait pas sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit de même teinte que le volume principal
- le caractère de l'architecture d'origine devra être préservé lors d'agrandissements, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

Les constructions neuves et leurs ou les annexes :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
- Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes. Le blanc est proscrit.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.
- Les châssis de toit doivent être insérés dans le plan de toiture.
- Les toitures végétalisées, les panneaux solaires ou photovoltaïques, les vitrages, les matériaux transparents ou translucides (pour les serres et vérandas) sont aussi autorisés (y compris lors de réhabilitations de constructions anciennes d'intérêt patrimonial).

Éléments divers :

- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles en façades.
- L'implantation des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doit être réalisée de façon à limiter leur impact visuel en assurant une bonne intégration aux caractéristiques architecturales de la construction.

Dans la mesure où une nouvelle construction justifie de la qualité de son insertion dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Les clôtures :

Les clôtures peuvent comprendre une haie, elle aura alors une hauteur maximale de 2m.

Les autres éléments qui composent une clôture respecteront les dispositions suivantes :

- en bordure des voies ouvertes à la circulation automobile et dans une bande de recul entre l'alignement de la voie et la construction (sur une profondeur maximale de 5m) :
 - la clôture aura une hauteur maximale de 1,60m ;

- si la clôture compte un mur, celui-ci aura une hauteur maximale d'1,20m ; il pourra être surmonté jusqu'à 1,60m par un ouvrage à claire-voie, une palissade, des lisses ou barreaudages.
- dans les autres situations (en bordure des autres emprises publiques ou des autres limites de propriétés) la clôture aura une hauteur maximale de 1,80m. Elle sera alors faite soit de murs en pierres ou enduits couleur ton calcaire de Caen, d'un haie ou de tout autre dispositif ou panneau de couleur neutre ou blanche.

Toutes les clôtures doivent permettre en partie basse, le passage de la petite faune (hérisson, fouines, ...)

Les portails seront traités en cohérence avec les clôtures.

Cependant :

- si un type de clôture qui donne de l'identité à un quartier existe, alors la nouvelle clôture prendra en compte sa typologie pour s'insérer harmonieusement dans le paysage existant.
- les murs traditionnels en pierre de Caen seront conservés et restaurés à la façon traditionnelle. Ils pourront recevoir des ouvertures si elles sont limitées ; ils pourront être prolongés dans la même facture (et la même hauteur) y compris sur les fonds voisins.
- Par exception une hauteur et un type de clôtures différents pourront être autorisés s'ils sont indispensables à la mise en sécurité d'entreprises ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera notamment demandé au moins :

- Pour les logements :
 - 1 emplacement par 60m² de surface de plancher en zone 2 du PDU, 2 emplacements par logement en zone 3 du PDU.
 - 1 seul emplacement par logement est demandé lorsqu'il s'agit d'habitat social.
- Pour les hébergements (maison de retraite, résidence-service, résidence d'étudiants, etc.):
 - 0,7 emplacement par unité d'hébergement ; on arrondira au nombre supérieur ;
- Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités :
 - En zone 2 du PDU : le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.
 - Lorsque l'opération nécessitera un parc de stationnement de plus de 500 places ou lorsqu'elle concernera des commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 5000m² de surface de plancher de bâtiment, les stationnements devront être réalisés en ouvrage. De plus, si la surface commerciale dépasse 10000m² de surface de plancher, la construction devra être réalisée sur deux niveaux.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs. Ces emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment.

- Pour les logements : il est demandé une surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute :
 - 1,5 m² / logement de type chambre, studio, F1 ou F2
 - 3 m² / logement de type F3 ou F4

- 4,5 m² / logement de type F5 ou plus
- Pour les hébergements : une offre de stationnement pour les vélos sera systématiquement prévue pour répondre aux besoins en fonction du type d'hébergement. Sa capacité prendra ainsi en compte les besoins des résidents, des personnels et des visiteurs.
- Pour les bureaux et activités : il est demandé une surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 20% de la superficie des unités foncières principalement occupées par du logement ou de l'hébergement doit être aménagée en espaces verts et être ainsi préservée de l'imperméabilisation. Pour les unités foncières occupées principalement par d'autres destinations, ce quota est réduit à 10%. Dans ce calcul, les surfaces non imperméabilisées (aires de stationnement, terrasses, ...) sont prises en compte (mais pas celles des toitures terrasses végétalisées).
- Lors de la création de programmes de logements collectifs, un espace commun devra être réalisé.
- Les espaces boisés classés (art L130-1CU)-ainsi que les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage (L123-1-5.III 2°) sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent « document d'urbanisme », en application de l'article L123-1-5 III 2°-et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h.
Le maire peut décider de s'opposer à la déclaration préalable ou de conditionner sa décision de non opposition à la mise en œuvre de mesures compensatoires.
- L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable. »
- Les espaces verts contribuant aux continuités écologiques et identifiés au titre de l'article R123-11-i doivent être maintenus. Dans ces espaces, peuvent néanmoins être réalisées des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil du public, à des équipements sportifs et de loisirs, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, sous condition de la préservation de la dominante végétale de l'espace et le maintien de la perméabilité des sols.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts
- Les haies seront constituées d'essences locales. Les haies de résineux (type thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont proscrites afin de limiter l'acidification des sols et / ou la production de déchets verts. Elles seront implantées à 50 cm minimum des voies et limites séparatives et ne pourront dépasser 2 m de hauteur.

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

ARTICLE UC15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.
- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE UC16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

ZONE UD

Définition de la zone (à titre informatif)

Zone urbaine destinée aux activités universitaires, éducatives, de formation et d'enseignement. Elle peut aussi recevoir des équipements socio-sanitaires, hospitaliers ainsi que l'ensemble des équipements publics

ARTICLE UD1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement autre que celles mentionnées à l'article UD2.
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, les véhicules désaffectés, les déchets et matériaux de démolition.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- Les camps de camping et caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les établissements et constructions liées aux activités agricoles.
- Les logements non liés aux activités autorisées de la zone.
- Les installations industrielles ou artisanales.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols.

ARTICLE UD2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions publiques ou privées destinées à accueillir des activités universitaires, éducatives, de formation et d'enseignement ainsi que toutes activités d'accompagnement
- Les logements étudiants
- Les équipements socio-sanitaires, hospitaliers ou liés aux services de santé
- Les équipements publics
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux équipements d'infrastructures

ARTICLE UD3 : ACCES ET VOIRIE

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 fonds voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 3 m.

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

Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, transports collectifs.

Une voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale ceci afin de permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

Les accès desservant plus de 4 logements et ayant plus de 50m de longueur ainsi que les voies ouvertes à la circulation automobile publique auront une largeur au moins égale à 4,5m.

Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable) en espace non-privatif, aux espaces publics riverains, à la voirie des quartiers riverains ou aux terrains contigus pouvant recevoir ultérieurement de nouvelles opérations d'aménagement. *Cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation.*

COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES

Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « *règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés* » ainsi qu'au « *cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme* », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer.

ARTICLE UD4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de gaz devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- **Eau potable** : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public.
- **Eaux usées** : Les aménagements doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement de Caen la Mer. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- **Eaux usées industrielles et artisanales** : Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux ».
- **Eaux pluviales**:
 - Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation de ses eaux dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle.
 - Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.
 - 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.

- 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.
- **Autres réseaux** : ils doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE UD6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, si la visibilité nécessaire à la sécurité des déplacements le permet
- soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 3m. Ce recul minimal est porté à 5m, pour la construction ou partie de construction comportant une porte de garage, ceci pour permettre le stationnement d'un véhicule léger devant cette porte.

Cas particuliers :

- les dispositions précédentes ne s'opposent pas à l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant (cette tolérance ne s'applique pas aux constructions implantées à l'alignement).
- l'extension d'une construction existante pourra être réalisée dans le prolongement de l'existant, si la visibilité nécessaire à la sécurité des déplacements le permet,
- si un alignement de fait des constructions le long d'une voie existe, alors il pourra être poursuivi.
- En bordure du boulevard périphérique, les constructions seront implantées avec un recul par rapport à l'axe au moins égal à 50m (si présence d'un merlon), sinon il sera de 75m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, dont les installations nécessaires au TVR.

ARTICLE UD7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, dont les installations nécessaires au TVR.

ARTICLE UD8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE UD9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE UD10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres (y compris les combles ou étages en attique)
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics dont les installations nécessaires au TVR

ARTICLE UD11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Esthétique générale :**

- Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage

Façades :

- Les façades feront l'objet d'un soin et d'une finition d'exécution particulière ; elles devront, d'une part, présenter un aspect homogène sans exclure pour autant la diversité des nus et des alternances des pleins et des vides, loggias, balcons, fenêtres, etc.
- Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (béton moulé, pierre de taille, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoise, etc.) devra recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint.
- Dans le cas d'opérations d'ensemble (collectifs), l'étude chromatique sera faite globalement sur la base d'un nuancier obligatoirement fourni.

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit
- Les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois, etc.

Toitures :

- les constructions seront principalement couvertes par des toitures dont la pente est inférieure à 20°
Néanmoins :
 - La surface de plancher des combles aménagés ne devra pas excéder 80% de celle d'un étage plein.
 - Les toitures terrasses accessibles pourront être autorisées dans le cas d'un traitement architectural contemporain.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine.
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Les clôtures :

- Les clôtures doivent être conçues, tant dans leur aspect, que leur hauteur dans la recherche d'une harmonisation avec les clôtures environnantes.
- Les clôtures, à l'exception du dispositif de portail devront être d'une hauteur maximale de 1.60m à l'alignement des voies et de 2m sur les autres limites séparatives. Cette hauteur est comptée à partir du terrain naturel. Par exception, cette hauteur maximale pourra être portée à 2m pour les clôtures qui sont faites d'un grillage rigide et qui sont nécessaires à la mise en sécurité d'entreprises ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

- En limite séparative, la conception des clôtures doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérisson, fouines).
- Les clôtures seront constituées d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublée d'une haie vive d'essences locales.

Annexes :

- La construction d'annexes tels que garages, appentis, abris, reproduira les caractéristiques du bâtiment principal (forme, volume, matériaux et coloris).
- Les annexes réalisées par des moyens de fortune sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et installations nécessaires au TVR.

ARTICLE UD12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera notamment demandé au moins :
 - Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités :
 - En zone 2 du PDU : le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.
 - Lorsque l'opération nécessitera un parc de stationnement de plus de 500 places ou lorsqu'elle concernera des commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 5000m² de surface de plancher de bâtiment, les stationnements devront être réalisés en ouvrage. De plus, si la surface commerciale dépasse 10000m² de surface de plancher, la construction devra être réalisée sur deux niveaux.
 - Pour les hébergements (maison de retraite, résidence-service, résidence d'étudiants, etc.) :
 - 0,7 emplacement par unité d'hébergement ; on arrondira au nombre supérieur ;
 - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs. Ces emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment.
 - Pour les hébergements : une offre de stationnement pour les vélos sera systématiquement prévue pour répondre aux besoins en fonction du type d'hébergement. Sa capacité prendra ainsi en compte les besoins des résidents, des personnels et des visiteurs.
 - Pour les bureaux et activités, il est demandé une surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80m² de surface de plancher
 - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

ARTICLE UD13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les chemins piétons ainsi que les pistes cyclables seront bordés de végétation et aménagés.

- Les espaces boisés classés (art L130-1CU) ainsi que les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage (L123-1-5.III 2°) sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent « document d'urbanisme », en application de l'article L123-1-5 III 2°-et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h.
Le maire peut décider de s'opposer à la déclaration préalable ou de conditionner sa décision de non opposition à la mise en œuvre de mesures compensatoires.
- L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable. »
- Les espaces verts contribuant aux continuités écologiques et identifiés au titre de l'article R123-11-i doivent être maintenus. Dans ces espaces, peuvent néanmoins être réalisées des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil du public, à des équipements sportifs et de loisirs, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, sous condition de la préservation de la dominante végétale de l'espace et le maintien de la perméabilité des sols.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts
- Les haies seront constituées d'essences locales. Les haies de résineux (type thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont proscrites afin de limiter l'acidification des sols et / ou la production de déchets verts. Elles seront implantées à 50 cm minimum des voies et limites séparatives et ne pourront dépasser 2 m de hauteur.

ARTICLE UD14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

ARTICLE UD15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.
- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE UD16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

ZONE UX

Définition de la zone (à titre informatif)

Zone urbaine caractérisant les zones d'activités.

ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements industriels susceptibles de causer de graves dommages à l'environnement.
- L'implantation de bâtiments sensibles (établissements accueillant des personnes vulnérables, hôpitaux, crèches, maisons de retraite, santé, ...) à moins de 100 mètres des lignes de transport d'électricité à haute et très haute tension.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols.

ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne sont pas interdites par les dispositions de l'article UX2 devront être compatibles avec les orientations du DOO et du DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL du SCOT
--

ARTICLE UX3 : ACCES ET VOIRIE

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 fonds voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 3 m.

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

Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, transports collectifs.

Une voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable) en espace non-privatif, aux espaces publics riverains, à la voirie des quartiers riverains ou aux terrains contigus pouvant recevoir ultérieurement de nouvelles opérations d'aménagement. *Cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation.*

COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES

Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « *règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés* » ainsi qu' « *au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme* », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer.

ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de gaz devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- **Eau potable** : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public.
- **Eaux usées** : Les aménagements doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement de Caen la Mer. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- **Eaux usées industrielles et artisanales** : Conformément à l'article L1331-10 du Code la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux ».
- **Eaux pluviales**:
 - Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation de ses eaux dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle.
 - Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.
 - 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.
 - 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.
- **Autres réseaux** : ils doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UX5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale :
 - à 50 m du boulevard périphérique.
 - à 30 m des RN158, A88 et des bretelles d'accès.
 - à 5 mètres de la limite des autres voies et emprises publiques.
- Des reculs différents pourront être autorisés pour les équipements de volume réduit nécessaires à l'entrée de chaque établissement tels que postes d'accueil ou de contrôle, transformateurs, etc.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général.

ARTICLE UX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

ARTICLE UX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75% de la superficie totale de la parcelle
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

ARTICLE UX10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres et quatre niveaux soit : R+3 ou R+2+ 1 niveau de combles.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Aspect extérieur :**

- Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.
- Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces du bâtiment.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.

Dans la mesure où celles-ci s'intègrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine.
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures :

- Les clôtures doivent être conçues, tant dans leur aspect, que leur hauteur dans la recherche d'une harmonisation avec les clôtures environnantes.
- elles auront une hauteur maximale de 2 m. En l'absence d'un type particulier, le long d'une voie, elles seront constituées d'un grillage sur potelets doublé d'une haie vive d'essences locales.

ARTICLE UX12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera notamment demandé au moins :
 - Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités :
 - En zone 2 du PDU : le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.
 - Lorsque l'opération nécessitera un parc de stationnement de plus de 500 places ou lorsqu'elle concernera des commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 5000m² de surface de plancher de bâtiment, les stationnements devront être réalisés en ouvrage. De plus, si la surface commerciale dépasse 10000m² de surface de plancher, la construction devra être réalisée sur deux niveaux.
 - Pour les hébergements (maison de retraite, résidence-service, résidence d'étudiants, etc.) :
 - 0,7 emplacement par unité d'hébergement ; on arrondira au nombre supérieur ;
 - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs. Ces emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment.
 - Pour les hébergements : une offre de stationnement pour les vélos sera systématiquement prévue pour répondre aux besoins en fonction du type d'hébergement. Sa capacité prendra ainsi en compte les besoins des résidents, des personnels et des visiteurs.
 - Pour les bureaux et activités, il est demandé une surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher
 - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 10% de la superficie des unités foncières doit être aménagée en espaces verts et être ainsi préservée de l'imperméabilisation. Dans ce calcul, les surfaces non imperméabilisées (aires de stationnement, terrasses, ...) sont prises en compte (mais pas celles des toitures terrasses végétalisées).
- Les espaces boisés classés (art L130-1CU) ainsi que les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage (L123-1-5.III 2°) sur le document graphique sont à préserver.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent « document d'urbanisme », en application de l'article L123-1-5 III 2° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h.

Le maire peut décider de s'opposer à la déclaration préalable ou de conditionner sa décision de non opposition à la mise en œuvre de mesures compensatoires.

- L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable. »
- Les espaces verts contribuant aux continuités écologiques et identifiés au titre de l'article R123-11-i doivent être maintenus. Dans ces espaces, peuvent néanmoins être réalisées des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil du public, à des équipements sportifs et de loisirs, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, sous condition de la préservation de la dominante végétale de l'espace et le maintien de la perméabilité des sols.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts. 15% de la superficie de parcelles doivent être traités en espaces verts plantés.
- Les installations et stockage pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran.

ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

ARTICLE UX15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.
- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE UX16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

ZONE UXz

Définition de la zone (à titre informatif)

Zone urbaine correspondant à la ZAC d'activités Object'Ifs Sud.

- **UXza** : secteur constituant une extension de la zone commerciale ; il marque l'entrée principale de la ZAC. Il est destiné à recevoir des activités commerciales, de bureaux ou de services et d'hébergement hôtelier.

- **UXzb** : secteur correspondant à l'espace central de la ZAC ; il est destiné à recevoir des activités de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'industrie.

- **UXzc** : secteur correspondant à l'espace à l'Est de l'A88, entre les lignes EDF et la limite Sud de la zone d'activités. Il est destiné à l'accueil d'activités logistiques, artisanales, industrielles ou commerciales.

ARTICLE UXz1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques ou au caractère de la zone.
- L'implantation de bâtiments sensibles établissements accueillant des personnes vulnérables, hôpitaux, crèches, maisons de retraite, santé,...) à moins de 100 mètres des lignes de transport d'électricité à haute et très haute tension.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- Les établissements et constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- les logements

Sont de plus interdites en UXza :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités industrielles

ARTICLE UXz2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations qui ne sont pas interdites par les dispositions de l'article UX2 devront être compatibles avec les orientations du DOO et du DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL du SCOT

En UXza :

- les occupations et utilisations du sol non interdites en UX1 sont autorisées sous réserve d'une qualité architecturale et paysagère compatible avec l'entrée de ville ;
- L'aménagement ou l'extension limitée des bâtiments existants qui ne répondrait pas aux destinations autorisées dans le secteur sont autorisés ;

ARTICLE UXz3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit

par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les manœuvres d'entrée et de sortie doivent pouvoir se faire sans gêne pour la circulation. En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ou du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UXz4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau potable** : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.
- **Eaux pluviales** : Toute construction ou installation doit être raccordée aux ouvrages publics d'évacuation des eaux pluviales, en respectant les caractéristiques du réseau par un traitement approprié éventuel en amont
- **Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales** : Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement, dès sa réalisation, que des effluents pré-épurée, conformément aux dispositions prévues à l'article L1331-10 du Code la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux »
- **Eaux usées** : Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.
- **Autres réseaux** : Les différents réseaux électriques, basse tension, gaz, téléphone, câbles, etc. seront enterrés. Toutes les constructions seront raccordées aux réseaux par des branchements souterrains.

ARTICLE UXz5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE UXz6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de marge de recul précisée sur le règlement graphique, toute construction nouvelle doit être implantée à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies.

Toutefois, des implantations différentes sont prévues :

- pour les parcelles attenantes au boulevard périphérique et à la RN158 : les constructions devront être implantée, en un point de façade au moins, sur la marge de recul portée sur le règlement graphique. Cependant, dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble, des bâtiments pourront déroger à cette règle, si l'alignement est figuré par un traitement paysager.
- dans la partie Est du boulevard Charles Cros : toute construction devra présenter une façade en retrait de 25 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

- Pour les équipements d'infrastructures ou ouvrages techniques de faible emprise : ils pourront présenter des reculs différents si leurs dispositions techniques l'imposent.

ARTICLE UXz7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions seront implantées parallèlement (ou perpendiculairement) aux limites séparatives latérales.
- Elles respectent les marges de recul indiquées sur le règlement graphique, le cas échéant.

De plus :

En UXza :

- Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 5m. Néanmoins, lorsque plusieurs pétitionnaires s'entendent pour réaliser simultanément un projet de construction couvrant deux ou plusieurs parcelles mitoyennes, une implantation en limite séparative de propriété pourra être autorisée.

En UXzb et UXzc :

- Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celle-ci au moins égale à 5m.

Sur l'ensemble de la zone : les équipements d'infrastructures ou ouvrages techniques de faible emprise pourront présenter des reculs différents si leurs dispositions techniques l'imposent.

ARTICLE UXz8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions implantées sur une même parcelle respecteront entre elles les distances imposées par la réglementation régissant les installations classées pour la protection de l'environnement et la lutte contre l'incendie.

ARTICLE UXz9 : EMPRISE AU SOL

En UXza

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75% de la superficie de la parcelle. Elle est réduite à 45% pour les constructions appuyées sur le motif de "règle architecturale particulière" reporté sur le règlement graphique et dont la hauteur dépasse 12m.

En UXzb :

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75% de la superficie de la parcelle.

En UXzc :

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :
 - 50% pour les parcelles de plus de 10 000m²
 - 60% pour les parcelles comprises entre 5 000 et 10 000m²

ARTICLE UXz10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En UXza et UXzb :

- Les constructions auront une hauteur maximale de 12 m. Néanmoins, lorsque le motif de "règle architecturale particulière" est porté sur le règlement graphique, la hauteur maximale des constructions est portée à 20m.
- Les constructions en façade sur la RN158 (future A88) ou le boulevard périphérique (RN814) devront atteindre

une hauteur minimale de 7m.

En UXzc :

- Les constructions auront une hauteur maximale de 15 m.

ARTICLE UXz11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de façade sont choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, de préférence autolavables.

Aspect général :

- Les constructions devront présenter une unité et une simplicité de volume. En particulier, le traitement de la couverture doit faire l'objet d'un soin particulier ; on privilégiera la réalisation d'acrotères pour dissimuler les faibles pentes de toiture. Les toitures visibles ne seront acceptées que dans le cas où la forme participe à la composition architecturale du bâtiment.
- Les matériaux autolavables (verre, métal) ou présentant toute garantie de bonne tenue dans le temps (bétons architectoniques, briques, etc.) sont exigés.
- Les alternances de teintes sur un même bâtiment seront évitées : on privilégiera l'emploi d'une teinte par volume.
- Aucune zone de stockage, ni aucune cour de service ne devra être perçue depuis les RN158 et RN814.
- Les zones de stockage seront obligatoirement dissimulées derrière des murs, palissades, mouvements de terre plantés dont les caractéristiques seront jointes à la demande du permis de construire.

Enseignes :

- Seules sont admises les inscriptions relatives à la raison sociale ou à l'activité des établissements.
- Toute enseigne ou pré enseigne devra être mise en conformité avec les dispositions de la loi du 29 décembre 1979 ainsi que tout autre règlement pris sur le fondement de cette loi.

Clôtures :

- elles sont constituées de poteaux métalliques et grillage métallique rigide plastifiés à trame rectangulaire de coloris vert sombre. Elles sont obligatoirement doublées de haies vives.
- Le long de la RN158 et du boulevard périphérique, les clôtures ne pourront être implantées dans la marge de recul portée au plan de la zone.
- Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UXz12 : STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement de chaque opération doivent être assurés sur le terrain en dehors des voies publiques.

- Il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement de véhicules de livraison de service.
- Les manœuvres d'entrée et de sortie doivent pouvoir se faire sans gêne pour la circulation publique.
- Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :
 - Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 30m² de surface de plancher.
 - Pour les établissements commerciaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.
 - si la surface commerciale dépasse 5 000m² de surface de plancher de bâtiment, les stationnements devront être réalisés en ouvrage et si elle dépasse plus de 10 000m² de surface de plancher, la construction devra être réalisée sur deux niveaux.
 - Pour les établissements industriels et artisanaux :

- Dont la surface de plancher est supérieure à 400m², 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.
- Dont la surface de plancher est inférieure à 400m², 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher.

Toutefois, pour les établissements dont la densité d'occupation des locaux est inférieure à un emploi pour 25m², le nombre de places de stationnement pour véhicules légers pourra être réduit, dans être inférieur à une place pour 200m² de surface de plancher. S'y ajoutera les places à réserver pour le stationnement des poids lourds et divers véhicules utilitaires.

- Pour les établissements d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre et 1 place d'autocar pour les établissements de moins de 50 chambres, 2 places au-delà.
- Pour les établissements de restauration : 1 place pour 10m² de salle de restaurant, 1 place minimum d'autocar.
- Pour les établissements d'activités de formation, conférences ou réunions : 1 place pour 4 personnes, 1 place d'autocar minimum par tranche de 200m² de salle de réunion.
- Pour les logements liés à l'établissement construit : 2 places de stationnement par logement
- Autres constructions : la règle applicable aux constructions non-prévues ci-dessus est celle applicable aux établissements auxquels les constructions sont le plus directement assimilables.

De plus :

- lorsque l'opération nécessitera un parc de stationnement de plus de 500 places ou lorsqu'elle concernera des commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 5 000m² de surface de plancher de bâtiment, les stationnements devront être réalisés en ouvrage.

Pour le calcul :

- Pour les hôtels-restaurants, l'activité dominante sera prise en compte.
- Les surfaces de bâtiment pourront être décomposées par fonction.

ARTICLE UXz13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres, en particulier les marges de recul en bordure de voies, seront plantés et convenablement entretenus.
- Les espaces boisés classés (art L130-1CU) ainsi que les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage (L123-1-5.III 2°) sur le document graphique sont à préserver.
- Les surfaces libres hors emprise des constructions, circulation, manœuvre, stationnement seront plantées.
- Les parkings seront paysagers à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 3 places de stationnement ; les regroupements d'espaces verts sont préférables aux ponctuations de plantations.
- Les aires de stationnement seront séparées des limites parcellaires par une bande végétalisée d'une largeur au moins égale à 3m.
- Des haies doubleront obligatoirement les clôtures.
- Au total, la parcelle comprendra un espace vert planté d'une superficie au moins égale à 10% de celle de la parcelle.
- Les haies implantées en limites séparatives présenteront une hauteur comprise entre 1.20m et 1.50m.
- En secteur UXzb et UXzc, des haies masqueront les zones de stockage. Leur hauteur sera de 2m minimum.

ARTICLE UXz14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

ARTICLE UXz15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

ARTICLE UXz16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Sans objet

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

Définition de la zone (à titre informatif)

Zone à vocation principale d'habitat dont la desserte en périphérie permet l'urbanisation.

Elle est destinée à être urbanisée sous forme d'opération d'aménagement. Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'aménagement de l'ensemble de la zone, telle qu'elle est prévue par les OAP.

La zone 1AU est un secteur affecté à la construction d'un établissement pénitentiaire et les installations, constructions et aménagements liés à son fonctionnement, sur le moyen terme.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP « Centre pénitentiaire ») précisant les principales caractéristiques du projet (accès, localisation) et les mesures d'insertion paysagère.

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat.
- L'implantation de bâtiments sensibles (établissements accueillant des personnes vulnérables, hôpitaux, crèches, maisons de retraite, santé...) à moins de 100 mètres des lignes de transport d'électricité à haute et très haute tension.
- Les logements, dans la bande de recul le long des lignes à haute tension qui est portée sur le règlement graphique ; Cependant, dans cette bande de recul, la création d'une annexe par unité foncière (ou par logement s'il s'agit de logements individuels groupés) restera autorisée. Elle ne pourra avoir plus de 10m² d'emprise au sol et plus de 3m de hauteur ; elle ne pourra faire l'objet d'aucune extension ultérieure ;
- Les bâtiments agricoles.
- Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction, ou d'infrastructure public ou d'intérêt collectif
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, les véhicules désaffectés, les déchets et matériaux de démolition.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :

- Secteurs entre 0 et -1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- Secteurs de -1 à -2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

La zone est ouverte à l'urbanisation pour des opérations d'aménagement qui sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU ainsi qu'avec les dispositions du Programme Local de l'Habitat de Caen la mer. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement et à la capacité des réseaux à en desservir les projets.

Chaque secteur sera urbanisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements dans le respect du phasage et des dispositions retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Sont ainsi admis :

- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui sont compatibles avec l'habitat (c'est à dire sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci).

Dans le secteur 1AUp, les établissements pénitentiaires et les installations, constructions et aménagements liés à leur fonctionnement.

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

- 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 fonds voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 3 m.
- 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 de sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.
- Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, transports collectifs ...
- Une voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale, si elle doit desservir plus de 4 logements ou si elle a plus de 50m de longueur ceci afin de permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.
- Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).
- Les accès desservant plus de 4 logements et ayant plus de 50m de longueur ainsi que les voies ouvertes à la circulation automobile publique auront une largeur au moins égale à 4,5m.
- Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable) en espace non-privatif, aux espaces publics riverains, à la voirie des quartiers riverains ou aux terrains contigus pouvant recevoir ultérieurement de nouvelles opérations d'aménagement. *Cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation.*

COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES

- Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « *règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés* » ainsi qu' « *au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme* », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer.

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de gaz devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- **Eau potable** : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public
- **Eaux usées** : Les aménagements doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement de Caen la Mer. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- **Eaux pluviales :**

- Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation de ces eaux dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle. Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle. Dans tous les cas, le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité et ne peut être accepté que par la collectivité ayant la compétence.
- Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.
- 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.
- 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.

- **Autres réseaux :** ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- à 15 mètres minimum de l'alignement de la RD235,
- à l'alignement ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile. Cependant, le recul d'une construction ou partie de construction comportant une porte de garage, est obligatoirement porté à 5m, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger devant cette porte.
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies (chemins et pistes cyclables).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère ; cette distance ne sera jamais inférieure à 2 mètres.
- Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m² et d'une hauteur totale inférieure 3m pourront être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait au plus égal à 1m par rapport aux limites séparatives afin de permettre la taille des haies. Elles ne pourront faire l'objet d'aucune extension ultérieure.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

Dans le secteur 1AUp, les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à 3m.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur 1AU_p, il n'est pas fixé de distance entre les constructions implantées sur une même propriété.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1AU_p: aucune disposition ne s'applique.

Sur le reste de la zone :

- La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage et R+4 maximum (y compris les combles ou étages en attique). Cette hauteur maximale est majorée de 1,5m pour permettre la réalisation d'immeubles avec un rez-de-chaussée actif (c'est-à-dire accueillant des activités économiques ou des équipements public ou d'intérêt collectif).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics nécessaires aux services d'intérêt général.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Les constructions à usage principal d'habitation**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit ou un parement. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble (collectifs ou groupes d'habitations), l'étude chromatique sera faite globalement, sur la base d'un nuancier obligatoirement fourni par le pétitionnaire.
- Les revêtements auto-lavables ou n'accrochant pas la poussière ou la pollution devront être favorisés

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.

Dans la mesure où une nouvelle construction justifie de la qualité de son insertion dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures :

Les opérations d'aménagement définiront précisément le type de clôtures autorisées (sur rue, sur limite séparative) de façon à assurer l'harmonie du cadre paysager. Il s'imposera ensuite à chaque lot (en propriété ou en jouissance). Ils auront une hauteur maximale de :

- 1,60m en bordure de voie et dans la bande de recul entre la construction et la voie (il sera pris en compte une largeur maximale de 5m) ; lorsqu'elles comprennent un dispositif opaque (comme un mur), celui-ci aura une

hauteur maximale d'1,20m ; il pourra être surmonté jusqu'à 1,60m par un dispositif ajouré (c'est à dire dont la surface comporte au moins 1/3 de jour) ou doublé d'une haie d'essences locales ; Par exception, cette hauteur maximale pourra être portée à 2m pour les clôtures qui sont faites d'un grillage rigide et qui sont nécessaires à la mise en sécurité d'entreprises ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

- 2 m sur les autres limites de propriétés ;

Dans le secteur 1AUp, aucune disposition ne s'applique.

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera notamment demandé au moins:
 - Pour les logements :
 - 1 emplacement par 60m² de surface de plancher en zone 2 du PDU, 2 emplacements par logement en zone 3 du PDU.
 - 1 seul emplacement par logement est demandé lorsqu'il s'agit d'habitat social.
 - Pour les hébergements (maison de retraite, résidence-service, résidence d'étudiants, etc.) :
 - 0,7 emplacement par unité d'hébergement ; on arrondira au nombre supérieur ;
 - Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités :
 - En zone 2 du PDU : le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.
 - Lorsque l'opération nécessitera un parc de stationnement de plus de 500 places ou lorsqu'elle concernera des commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 5000m² de surface de plancher de bâtiment, les stationnements devront être réalisés en ouvrage. De plus, si la surface commerciale dépasse 10000m² de surface de plancher, la construction devra être réalisée sur deux niveaux.
 - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs. Ces emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment.
 - Pour les logements, il est demandé une surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute:
 - 1,5 m² / logement de type chambre, studio, F1 ou F2
 - 3 m² / logement de type F3 ou F4
 - 4,5 m² / logement de type F5 ou plus
 - Pour les hébergements : une offre de stationnement pour les vélos sera systématiquement prévue pour répondre aux besoins en fonction du type d'hébergement. Sa capacité prendra ainsi en compte les besoins des résidents, des personnels et des visiteurs.
 - Pour les bureaux et activités, il est demandé une surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher.

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L130-1CU) ainsi que les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage (L123-1-5.III 2°) sur le document graphique sont à préserver.
- Les espaces verts contribuant aux continuités écologiques et identifiés au titre de l'article R123-11-i doivent être maintenus. Dans ces espaces, peuvent néanmoins être réalisées des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil du public à des équipements sportifs et de loisirs, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, sous condition de la préservation de la dominante végétale de l'espace et le maintien de la perméabilité des sols.
- Les haies seront constituées d'essences locales. Les haies de résineux (type thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont prosrites afin de limiter l'acidification des sols et / ou la production de déchets verts.
- Les haies seront implantées à 50 cm minimum des voies et limites séparatives et ne pourront dépasser 2 m de hauteur.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts.
- Pour les opérations de constructions ou d'aménagement visant à la création de logements, au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière sera réservé à un espace vert commun. Ces espaces seront aménagées et plantés pour le jeu des enfants et la déambulation des adultes. Ils ne pourront recevoir d'aires de stationnement. Dans le décompte des surfaces :
 - les ouvrages de gestion des eaux pluviales ne seront pris en compte que si par leur aménagement et leur paysagement ils participent à la création d'un paysage verdoyant dans le nouveau quartier, en cohérence avec les OAP.
 - aucun espace de moins de 100m² ou de moins d'un mètre de largeur ne peut être pris en compte.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

ARTICLE 1AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée au regard notamment de la performance énergétique et de l'impact environnemental positif.
- Les dispositifs utilisés devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE 1AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

ZONE 2AU

Définition de la zone (à titre informatif)

Zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme. Elle ne pourra être aménagée qu'après modification du Plan local d'Urbanisme. Sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol qui pourraient compromettre l'urbanisation ultérieure.

2AUe : réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article AU2.

ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements d'infrastructure nécessaires à l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructure ;
- Les équipements publics d'intérêt général ;

ARTICLE 2AU3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports collectifs ...

ARTICLE 2AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- **Eau potable** : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public.
- **Eaux usées** : Les aménagements doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement de Caen la Mer. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- **Eaux pluviales** :
 - Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation de ces eaux dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle. Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle. Dans tous les cas, le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité et ne peut être accepté que par la collectivité ayant la compétence.
 - Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.
 - 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.

- 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.
- **Autres réseaux** : Ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE 2AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées :
 - à 5 mètres minimum de la RD235.
 - à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet

ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Sans objet

ARTICLE 2AU12 : STATIONNEMENT

- Sans objet

ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Sans objet

ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

ARTICLE 2AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

ARTICLE 2AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Sans objet

IV - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Définition de la zone (à titre informatif)

Zone agricole équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article A2 notamment :

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, à un service ou d'intérêt collectif.
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés aux équipements d'infrastructures.
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, les véhicules désaffectés, les déchets et matériaux de démolition.
- Les terrains de camping caravanning.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les piscines enterrées et non démontables.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols.

ARTICLE A2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation si la présence de l'agriculteur est indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole de proximité.
- Les bâtiments agricoles.
- L'extension des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre.

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...
- Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'« au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.
- **Eau potable** : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public

- **Eaux usées :** Les aménagements doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement de Caen la Mer. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.
- **Eaux pluviales :**
 - Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation de ces eaux dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle. Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle. Dans tous les cas, le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité et ne peut être accepté que par la collectivité ayant la compétence.
 - Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.
 - 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.
 - 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.
- **Autres réseaux :** Ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

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

- Les bâtiments agricoles doivent être implantés à au moins :
 - 35m de la RN158.
 - 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.
- Les autres constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3m minimum de l'emprise des voies.
- Des reculs différents peuvent être autorisés pour les extensions ou annexes de constructions existantes, pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux (en particulier, à proximité immédiate du siège d'exploitation).

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les constructions agricoles doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 mètres. Toutefois en limite de zone naturelle ou agricole, l'implantation en limite séparative est autorisée.
- Les annexes démontables d'une superficie inférieure ou égale à 10m² pourront être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait au plus égal à 1m par rapport aux limites séparatives afin de permettre la taille des haies.

- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général.

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

- Sans objet

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation : 10 mètres au point le plus haut.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :**Aspect extérieur :**

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait pas sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit de même teinte que le volume principal.
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
- Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes. Le blanc est proscrit.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine.
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Les clôtures :

- Les clôtures doivent être conçues, tant dans leur aspect, que leur hauteur dans la recherche d'une harmonisation avec les clôtures environnantes.
- Les clôtures, à l'exception du dispositif de portail (4m d'ouverture maximale) devront être d'une hauteur maximale de 1.60m à l'alignement des voies et de 2m sur les autres limites séparatives. Cette hauteur est comptée à partir du terrain naturel.
- En limite séparative, la conception des clôtures doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérisson, fouines).
- Toutefois les murs de clôtures anciens doivent être mis en valeur, quelle que soit leur hauteur et devront être conservés. S'ils doivent être restaurés, ils devront être refaits à l'identique.
- Les clôtures pourront être constituées :
 - Soit d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublée d'une haie vive d'essences locales.
 - Soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0.60m et 1m, surmonté ou non par un dispositif grillagé, de lisses, d'une palissade ou d'une grille (non agressives (pointe)), sans en excéder la hauteur maximale.
- Seuls les murs de soutènement en limites séparatives pourront recevoir une palissade dans les mêmes conditions de hauteur. Celles-ci ne sont pas autorisées en alignement des voies.
- Les éléments préfabriqués sont interdits en bordure de voie ou lorsqu'ils sont visibles depuis celle-ci.

Les autres bâtiments :

- Les pignons et façades qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit ou un bardage.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L130-1CU) ainsi que les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage (L123-1-5.III 2°) sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent « document d'urbanisme », en application de l'article L123-1-5 III 2° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h.
Le maire peut décider de s'opposer à la déclaration préalable ou de conditionner sa décision de non opposition à la mise en œuvre de mesures compensatoires.
- L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage

de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable. »

- Les espaces verts contribuant aux continuités écologiques et identifiés au titre de l'article R123-11-i doivent être maintenus. Dans ces espaces, peuvent néanmoins être réalisées des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil du public, à des équipements sportifs et de loisirs, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, sous condition de la préservation de la dominante végétale de l'espace et le maintien de la perméabilité des sols.
- Les haies seront constituées d'essences locales. Les haies de résineux (type thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont proscrites afin de limiter l'acidification des sols et / ou la production de déchets verts. Elles seront implantées à 50 cm minimum des voies et limites séparatives et ne pourront dépasser 2 m de hauteur.
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

ARTICLE A15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

ARTICLE A16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Sans objet

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES FORESTIÈRES

ZONE N

Définition de la zone (à titre informatif)

Espaces naturels et/ou zone à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages.

- **Ne** : secteur identifiant les aménagements publics et d'intérêt collectif
- **Nj** : secteur identifiant les jardins familiaux

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- Les chemins piétonniers et le mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Ne :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les extensions des équipements existants :

En secteur Nj :

- Les constructions liées au fonctionnement des jardins et d'une surface inférieure à 6m².

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...
- Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'« au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- **Eau potable** : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- **Eaux usées** : Les aménagements doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement de Caen la Mer. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.
- **Eaux pluviales** :
 - Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation de ces eaux dans le respect du droit des propriétaires des fonds

inférieurs. Les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle. Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle. Dans tous les cas, le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité et ne peut être accepté que par la collectivité ayant la compétence.

- Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.
- 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.
- 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.
- **Autres réseaux** : Ils doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics nécessaires aux services d'intérêt général.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions annexes doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les annexes démontables d'une superficie inférieure ou égale à 10m² pourront être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait au plus égal à 1m par rapport aux limites séparatives afin de permettre la taille des haies.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général.

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

- Non réglementé

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions est de 20% maximum.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions de bâtiments indépendants ne pourront dépasser 10 mètres au point le plus haut.

- La hauteur des extensions ne pourra dépasser la hauteur du faîtage de la construction principale.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics nécessaires aux services d'intérêt général.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- En secteur Nj, l'utilisation des matériaux renouvelables devra être privilégiée.

Les clôtures :

- Les clôtures doivent être conçues, tant dans leur aspect, que leur hauteur dans la recherche d'une harmonisation avec les clôtures environnantes.
- Les clôtures, à l'exception du dispositif de portail (4 m d'ouverture maximale) devront être d'une hauteur maximale de 1.60m à l'alignement des voies et de 2m sur les autres limites séparatives. Cette hauteur est comptée à partir du terrain naturel.
- En limite séparative, la conception des clôtures doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérisson, fouines).
- Toutefois les murs de clôtures anciens doivent être mise en valeur, quelle que soit leur hauteur et devront être conservés. S'ils doivent être restaurés, ils devront être refaits à l'identique.
- Les clôtures pourront être constituées :
 - Soit d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublée d'une haie vive d'essences locales.
 - Soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0.60cm et 1m, surmonté ou non par un dispositif grillagé, de lisses, d'une palissade ou d'une grille (non agressives (pointe)), sans en excéder la hauteur maximale.
- Seuls les murs de soutènement en limites séparatives pourront recevoir une palissade dans les mêmes conditions de hauteur. Celles-ci ne sont pas autorisées à l'alignement des voies.
- Les éléments préfabriqués sont interdits en bordure de voie ou lorsqu'ils sont visibles depuis celle-ci.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L130-1CU) ainsi que les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage (L123-1-5.III 2°) sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent « document d'urbanisme », en application de l'article L123-1-5 III 2° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. Le maire peut décider de s'opposer à la déclaration préalable ou de conditionner sa décision de non opposition à la mise en œuvre de mesures compensatoires. L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement

de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable. »

- Les espaces verts contribuant aux continuités écologiques et identifiés au titre de l'article R123-11-i doivent être maintenus. Dans ces espaces, peuvent néanmoins être réalisées des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil du public, à des équipements sportifs et de loisirs, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, sous condition de la préservation de la dominante végétale de l'espace et le maintien de la perméabilité des sols.
- Les haies seront constituées d'essences locales. Les haies de résineux (type thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont proscrites afin de limiter l'acidification des sols et / ou la production de déchets verts. Elles seront implantées à 50 cm minimum des voies et limites séparatives et ne pourront dépasser 2 m de hauteur.
- En limite de zone urbanisée, les plantations ne devront pas dépasser 2 m de hauteur dans une bande de 5m de large.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Sans objet

ANNEXES

EMPLACEMENTS RESERVES : La liste est reportée sur le règlement graphique

ESPECES VEGETALES A PRIVILEGIER

- Acer campestre L.	- Cytisus scoparius (L.)	- Noisetier commun	- Rosier pimprenelle
- Acer pseudoplatanus L.	- Daphne laureola L.	- Noyer commun	- Rosier rouillé
- Acer platanoides L.	- Daphne mezereum L.	- Orme blanc	- Rosier sauvage
- Ajonc d'Europe	- Epicea commun	- Orme champêtre	- Rosier tomenteux
- Ajonc de Le Gall	- Epine-vinette commune	- Peuplier blanc	- Rosier d'Angers
- Ajonc humile	- Erable champêtre	- Peuplier tremble	- Rubus idaeus L.
- Ajonc nain	- Erable Plane	- Picea abies (L.) Karst.	- Salix alba L.
- Alisier blanc	- Erable Sycomore	- Poirier à feuilles en	- Salix aurita L.
- Alisier de Fontainebleau	- Erica ciliaris Loebl. ex L.	coeur	- Salix caprea L.
- Alisier torminal	- Erica cinerea L.	- Poirier sauvage	- Salix cinerea L.
- Amélanchier à feuilles	- Erica tetralix L.	- Pommier cultivé	- Salix repens L.
ovales	- Erica vagans L.	- Pommier sauvage	- Salix viminalis L.
- Amelanchier ovalis Med.	- Erica x watsonii Benth.	- Populus alba L.	- Sambucus nigra L.
- Aubépine à 2 styles	- Euonymus europaeus L.	- Populus tremula L.	- Saule à oreillettes
- Aubépine monogyne	- Fagus sylvatica L.	- Prunellier	- Saule blanc
- Aulne blanc	- Faux-thym	- Prunellier à gros fruits	- Saule cendré
- Aulne glutineux	- Ficus carica L.	- Prunier Saint-Julien	- Saule des sables
- Betula pendula Roth.	- Figuier	- Prunus avium L.	- Saule des vanniers
- Betula pubescens Ehrh.	- Framboisier	- Prunus cerasus L.	- Saule marsault
- Berberis vulgaris L.	- Frêne commun	- Prunus insititia L.	- Saule rampant
- Bois-gentil	- Fusain à larges feuilles	- Prunus mahaleb L.	- Saule rampant à feuilles
- Bouleau blanc d'Europe	- Fusain d'Europe	- Prunus spinosa L.	de romarin
- Bouleau pubescent	- Genêt à balais	- Prunus x fruticans Weihe	- Saule roux
- Bourdaine	- Genêt d'Angleterre	- Pyrus cordata Desv.	- Serpolet commun
- Bruyère à 4 angles	- Genêt d'Espagne	- Quercus petraea	- Sorbier des oiseleurs
- Bruyère cendrée	- Genêt des teinturiers	- Ribes nigrum L.	- Sorbus aria (L.) Crtz.
- Bruyère ciliée	- Genêt poilu	- Ribes rubrum L.	- Sorbus aucuparia L.
- Bruyère de Watson	- Genêt sagitté	- Rosier agreste	- Sorbus latifolia (Lam.)
- Bruyère vagabonde	- Genévrier commun	- Rosa agrestis Savi	- Sorbus torminalis (L.)
- Callune fausse-bruyère	- Genista anglica L.	- Rosa corymbifera Borkh.	- Sureau noir
- Calluna vulgaris (L.) Hull	- Genista pilosa L. de	- Rosa gr. canina L.	- Tamarix gallica L.
- Carpinus betulus L.	France	- Rosa micrantha Borrer.	- Taxus baccata L.
- Castanea sativa Mill.	- Genista tinctoria L.	- Rosa obtusifolia Desv.	- Thym précoce
- Cassis	- Griottier	- Rosa pimpinellifolia L.	- Thymus praecox Opiz
- Cerisier de Sainte-Lucie	- Groseillier rouge	- Rosa rubiginosa L.	- Thymus pulegioides L.
- Charme commun	- Hêtre commun	- Rosa tomentosa Sm.	- Thymus serpyllum L.
- Chataignier	- Houx commun	- Rosa x andegavensis	- Tilia cordata Mill.
- Chêne pédonculé	- If	Bastard	- Tilleul à petites feuilles
- Chêne sessile	- Ilex aquifolium L.	- Rosa x nitidula Besser	- Troène commun
- Chèvrefeuille des bois	- Juglans regia L.	- Rosier à encorymbe fleurs	- Ulmus minor Mill.
- Chèvrefeuille des haies	- Laurier des bois		- Viburnum opulus L.
- Clematis vitalba L.	- Lierre grimpant	- Rosier à feuilles obtuses	- Viorne cotonneuse
- Clématite des haies	- Malus sylvestris	- Rosier à petites fleurs	- Viorne obier
- Cornouiller mâle	- Marronnier d'Inde	- Rosier des champs Rosa	
- Cornouiller sanguin	- Merisier	arvensis Hudson	
- Corylus avellana L.	- Myrtille	- Rosier Deséglise	
- Cytise faux-ébénier	- Néflier commun	- Rosier luisant	

DÉFINITIONS

Aire de stationnement	On retient une surface moyenne de 25m ² par véhicule particulier pour le calcul de l'aire de stationnement (superficie de la place et dégagement). Les dimensions des places pour les véhicules légers sont d'une longueur minimale de 5 mètres et d'une largeur minimale de 2.30 mètres.
Acrotère	Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au-dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture.
Alignement	L'alignement correspond à la limite entre une unité foncière et une voie. L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.
Annexes	Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires attenants ou non du bâtiment principal, constituant des dépendances tels que réserves ; remises, garages...
Attique	Dernier étage d'une construction construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse. Ce retrait entre le nu du mur des étages inférieurs et celui de l'étage en attique sera au moins égal à 1.5m sur l'essentiel du pourtour de l'habitation.
Destination	Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des cinq destinations identifiées par l'article R151-27 du Code de l'urbanisme, c'est à dire : 1° Exploitation agricole et forestière ; 2° Habitation ; 3° Commerce et activités de service ; 4° Équipements d'intérêt collectif et services publics ; 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
Égout du toit	Ligne basse du pan de toiture
Emplacement réservé	Emplacement destiné à accueillir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme qui prévoit notamment un droit de délaissement au propriétaire.
Emprise au sol	L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.
Emprise publique	Le terme emprise désigne la limite entre la propriété privée et selon les cas : - le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement - un chemin rural ou un chemin d'exploitation - un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.
Équipement public	Constituent des équipements publics les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à l'exploitation des services publics. Entrent également dans cette catégorie les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale ou éducative, même exploités par une personne privée.
Espaces libres (art 13)	Superficie du terrain disponible après emprise au sol des constructions

Essences végétales à pousse rapide

on désigne ainsi les essences végétales utilisées en haies qui ont une croissance très rapide, ce qui engendre un surcroît de déchets verts comme les lauriers tin, les thuyas, cyprès de Leyland, bambous, etc.

Essences végétales locales

on désigne ainsi les essences végétales utilisées et adaptées aux sols locaux. On se référera au document édité par le Conseil Départemental. Sont en particulier proscrites les essences exogènes et invasives : robinier faux acacia, cytise aubour, etc.

Hauteur à l'égout de toiture

Elle correspond à la dimension verticale de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou la sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, appelé niveau de référence, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Héberge

Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale.

Installation classée

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies et régies par la loi du 19 juillet 1976. Selon la nature de l'activité, elles sont soumises à déclaration ou autorisation en fonction d'une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat.

Limite séparative

Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine.

Lotissement

Le lotissement est régi par les articles L.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Marge de recul

Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.

Murs bahuts autorisés en clôture

Mur bahut surmonté d'une grille

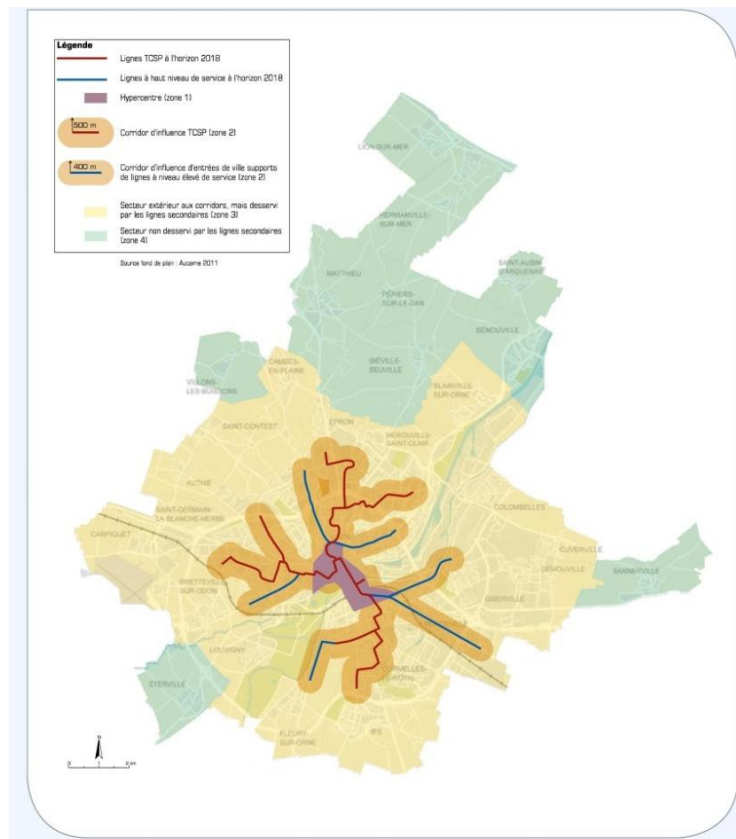


Mur bahut et grillage

Palissades interdites en limite de voirie

Périmètre d'attractivité des transports en commun selon le PDU (zones 2 et 3 de l'article 12)

Carte des zonages –PDU 2013



Ces dispositions reprennent le zonage défini par le Plan de Déplacements Urbain.

La zone 2 correspond aux corridors d'influence de transport en commun, c'est-à-dire à des bandes, comptées perpendiculairement par rapport à l'axe de l'emprise d'un transport en commun, d'une profondeur de 500 mètres pour les lignes de TCSP.

La zone 3 correspond aux secteurs extérieurs aux corridors mais desservi par les lignes secondaires.

Retrait

Espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur L est constituée par la mesure de l'horizontale du nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits sont calculés en fonction de la hauteur respective de chacun des décrochements.

Saillie

Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade

Surface de Plancher

Elle est définie par l'article R112-2 du code de l'urbanisme La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (art L.112-1 du Code de l'Urbanisme)

Voie privée

Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.