

Plan Local d'Urbanisme

Procédure de révision générale

3. Règlement

3.1. Règlement écrit

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du **30 juin 2022**

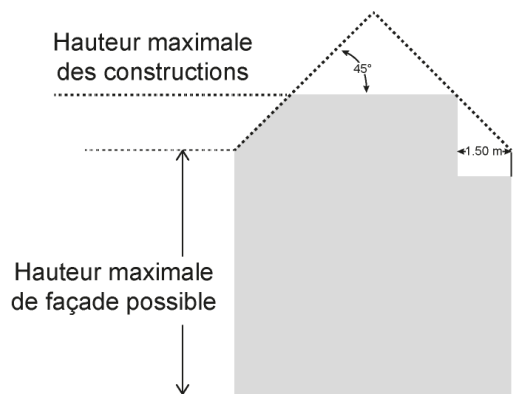
Le Président, Monsieur Joël BRUNEAU

3.1.	Règlement écrit	
Table des matières		
1.	Définition et règles communes à l'ensemble des zones	4
1.1.	Définitions	5
1.2.	Règles communes	12
2.	Les zones urbaines	21
2.1.	Zone UA	22
2.2.	Zone UB	34
3.	La zone d'urbanisation future	46
4.	La zone agricole	58
5.	Les zone naturelles	67
5.1.	Zone N	68
5.2.	Zone NP	76
6.	Annexe	81
6.1.	Le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL)	82

1. Définition et règles communes à l'ensemble des zones

ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction, situés en retrait d'au moins **1,50 m** sur l'une des façades sur rue ou arrière, et restant dans le gabarit enveloppe défini à l'**article 3** de la zone concernée. L'attique ne constitue pas un élément de façade.



CONSTRUCTION

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'**article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme**. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'**article R. 111-22 du Code de l'Urbanisme**.

5

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et séparés de celle-ci, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers, piscines, etc.

DISTANCE

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

ELEMENTS EN SAILLIE DE LA FAÇADE

Ces éléments comprennent :

- les **éléments architecturaux** : sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux, etc. ne créant pas de surface de plancher ;
- les **saillies traditionnelles** : les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises, etc. ;
- les **balcons** sous réserve de ne pas dépasser de plus de **0,80 m** le nu de la façade sur voie ou espace public.

Equipements collectifs

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions (de gestion publique ou privée), qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- des **équipements d'infrastructures** (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des **équipements de superstructures** (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général),
- dans les **domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité**,
- ainsi que les **services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux**, les constructions nécessaires au fonctionnement des **réseaux** et aux **services urbains**.

ESPACE LIBRE

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin, etc.) et/ou minéral (terrasse, etc.).

ESPACE NON CONSTRUIT

I 6

Sur le terrain d'assiette d'une construction, il s'agit de l'espace non consommé par le bâti et les constructions. Cet espace correspond à l'espace libre (voir ci-dessus) augmenté des aires de stationnement en surface et des rampes d'accès aux parkings.

FAÇADES

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées), hors acrotère et égout du toit qui en sont tous deux exclus.

Façades principales visées aux articles 3 et 4

Dans les **articles 3 et 4**, le terme « façade principale » désigne deux côtés de la construction dont l'un est « sur rue » (la façade principale avant) et l'autre correspond à la façade principale arrière. Le terme « façade principale » peut correspondre à un pignon sur rue.

Façades visées aux articles 5 et 8

Dans les **articles 5 et 8**, le terme « façade » désigne tous les côtés extérieurs de la construction, y compris les « pignons ».

1. Définitions et règles communes à l'ensemble des zones

1.1. Définitions

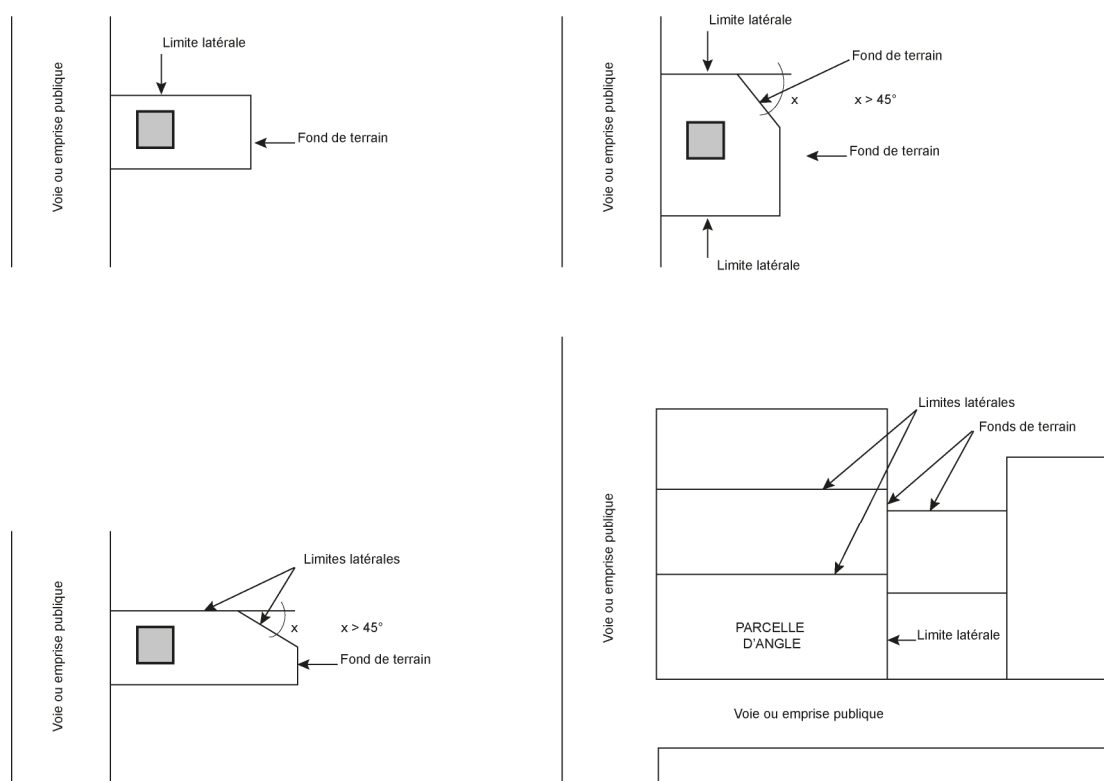
Toutes les zones

FOND DE TERRAIN

Il s'agit des limites de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles-ci ou présentant un angle inférieur ou égal à **45°** par rapport à la limite latérale.

Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

Les terrains d'angle n'ont pas de fond de terrain, uniquement des limites latérales.

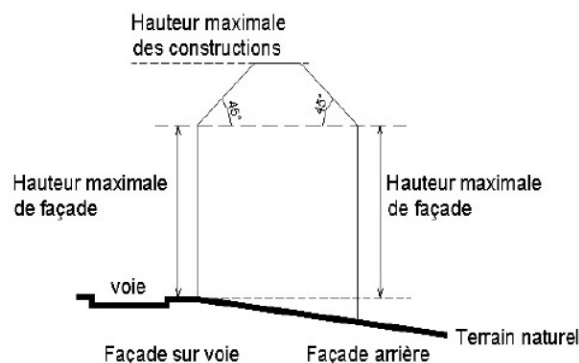


HAUTEUR

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), non compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs et les éléments en saillie de la façade.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable, etc.) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction ;
- pour les façades « arrières », à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.



La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue déterminant deux lignes horizontales ;
- d'un plan incliné à **45°** partant de chacune de ces horizontales ;
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les éléments en saillie de la façade.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1,5 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de garde-corps ou la création d'acrotère.

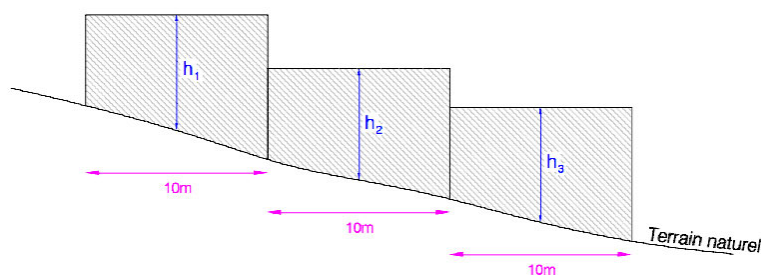
Les règles de hauteur définies ci-après ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique ou phonique des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une hauteur de 0,30 mètres.

Le cas particulier des terrains en pente

| 8

Lorsque la voie ou le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser **10 m** de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.

Dans ce cas, et pour la détermination de la hauteur maximale, les bâtiments sont fractionnés en sections de 10 mètres comptés perpendiculairement par rapport aux voies et dans le sens de la pente.



HAUTEUR DES CLOTURES

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, au point le plus haut à l'exception de poteaux et potelets, qui peuvent dépasser de 15 cm maximum la hauteur maximale définie à l'article de 11.

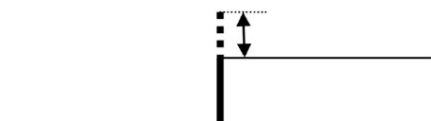
Dans le cas de terrain en pente,

- Le long des voies, elle peut être réalisée selon les deux schémas possibles suivants :



Elle est mesurée perpendiculairement à la pente ou à l'aplomb vertical en tout point de la clôture.

- En limite séparative dans le cas de forts dénivelés entre deux terrains voisins, séparés par un mur de soutènement :



IMPLANTATION OBLIGATOIRE

Dès lors qu'une implantation obligatoire (trait continu) est portée au document graphique, une façade principale de la construction doit être implantée sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 4 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction en saillie de façade, les équipements techniques liés aux différents réseaux, etc., ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement, ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

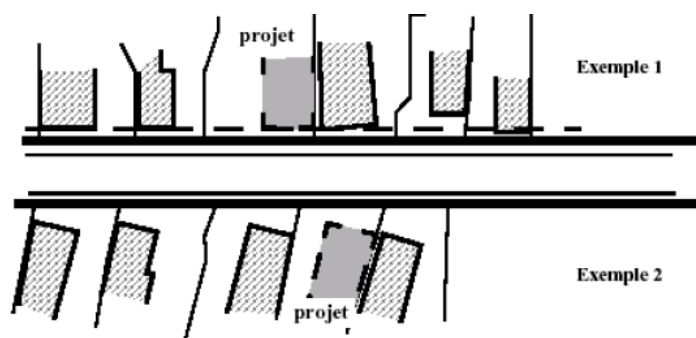
9

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit de l'ensemble des limites d'un terrain à l'exception de la limite sur voie.

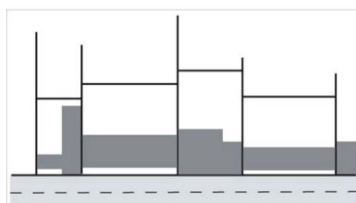
ORDONNANCEMENT DE FAIT

La notion d'ordonnement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines (voir schéma ci-après).



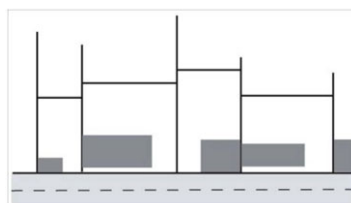
Le croquis illustre différents cas de figure qui montrent que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

ORDRE CONTINU, SEMI-CONTINU OU DISCONTINU



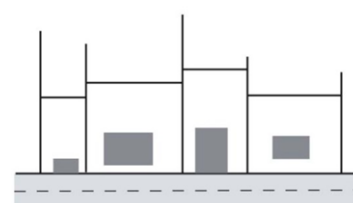
Implantation en ordre continu

Contiguës aux deux limites latérales, accolées sur les deux limites latérales



Implantation en ordre semi-continu

Contiguës à une limite latérale, accolées sur l'une des deux limites latérales



Implantation en ordre discontinu

A une distance (marge latérale) des limites séparatives latérales

SURFACE DE PLANCHER

Elle est ainsi définie par l'article R111-22 du Code de l'Urbanisme : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculé à partir du mur intérieur des façades après déduction :

10

- 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 de 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 ».

UNITE FONCIERE

Est considéré comme « unité foncière », l'ensemble des terrains d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, déjà ouverte à la circulation publique ou conçue pour l'être et disposant des aménagements

nécessaires pour une telle circulation afin d'assurer une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tels que place, placette, mail, cour urbaine, etc.

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'**article L. 151-41 ou L. 151-38 du Code de l'Urbanisme**, conçues ou ouvertes à la circulation publique et desservant plusieurs constructions.

1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal.

2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire :

Article R. 111-2 : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

Article R. 111-4 : « *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.* »

Article R. 111-15 : « *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. »

Article R. 111-21 : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.* »

12

2.2 – Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.2.1 - Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions de l'**article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme** dans les cas suivants :

- **article L. 424-1** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- **article L. 102-13** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- **article L. 153-8** : prescription de l'élaboration ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme,
- **articles L. 424-1 et L. 311-2** : création d'une Zone d'Aménagement Concerté,
- **article L. 313-1** : secteur Sauvegardé.

2.2.2 - Lotissements

S'il existe des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'**article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme**, la liste de ces lotissements figure dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

2.2.3 - Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

Ces questions sont traitées par le **Code de l'Urbanisme** aux articles suivants :

Article L. 151-30 : Localisation des aires de stationnement.

Article L. 151-34 : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

2.2.4 - Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings

Le **Code de l'Urbanisme** définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : **R.111-37** et **R.111-39**, ainsi que **L. 443-1**, **R. 421-2 b**, **R. 421-9 b** et **R. 443-6**
- Résidences mobiles de loisirs : **R.111-41** à **R.111-46**
- Caravanes : **R.111-47** à **R.111-50**
- Campings : **R.111-32** à **R.111-34**

2.2.5 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Cette question est traitée par le **Code de l'Urbanisme** à l'article suivant :

Article L. 111-3 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de **dix ans** est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

13

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis **moins de 10 ans** est autorisée systématiquement dans le **Code de l'Urbanisme**, sauf justification particulière (sécurité publique, etc.).

2.3 – Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

2.3.1 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du Plan Local d'Urbanisme

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions des **articles R. 161-8 et suivants du Code de l'Urbanisme**.

2.3.2 - Autres dispositions

- a) Les secteurs de sites archéologiques figurés au plan pour la bonne information du public
- b) Nuisances dues au bruit des aéronefs

Dans les secteurs susceptibles d'être touchés par le bruit des aéronefs, les constructions à usage d'habitation peuvent être interdites ou soumises à des conditions d'insonorisation, conformément aux dispositions des **articles L. 112-3 à L. 112-3 et R. 112-1 à R. 112-7 du Code de l'Urbanisme**.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec ces dispositions.

2.4 – Appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division

Article R. 151-21, alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. ».

Cette disposition du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur le territoire.

Par conséquent, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu de la division de lots d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division.

3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, les éléments de paysage et du patrimoine. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les zones inondables.

3.1 – Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- a) La zone urbaine mixte centrale correspondant au centre-bourg, pour l'essentiel composée d'habitat ancien, délimitée au plan par un trait et repérée par l'indice **UA**,
- b) La zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat et à dominante d'habitat pavillonnaire, délimitée au plan par un trait et repérée par l'indice **UB**, qui comprend en outre le **secteur UBT** réservé aux activités équestres.

3.2 – Les zones ouvertes à l'urbanisation (dites « d'urbanisation immédiate ») dans les conditions définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les OAP et le présent règlement, délimitées au plan par un trait et repérées par l'indice **1AU** (zone mixte à vocation principale d'habitat).

3.3 – La zone agricole à l'intérieur de laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par un trait et repérées par l'indice **A**. 14

3.4 – La zone « naturelle » se décompose de la façon suivante :

- la **zone naturelle et forestière** dite « ordinaire » (**N**) vis-à-vis de laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre s'y rapportant, et qui comprend également le secteur **NI** (secteur réservé à l'hébergement et aux équipements de loisirs de sports, de détente, compatibles avec le caractère naturel de la zone) correspondant aux installations d'un centre de vacances.
- la **zone naturelle de protection renforcée (NP)** correspondant aux 3 sites classés et au site inscrit que compte la commune.

4 – ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures en vertu de l'**article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme** peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

5 – PERMIS DE DEMOLIR

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

- située dans une commune ou une partie de commune où la collectivité compétente a décidé d'instaurer le permis de démolir (**L. 421-3 du Code de l'Urbanisme**),
- inscrite au titre des Monuments Historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques (**R. 421-28 b du Code de l'Urbanisme**),

- située dans le champ de visibilité d'un Monument Historique défini à l'article **L. 621-30-1 du Code du Patrimoine** ou dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager créée en application de l'article **L. 642-1 du Code du Patrimoine** (R. 421-28 c),
- située dans un Site inscrit ou classé en application des articles **L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement**,
- identifiée comme devant être protégée par un Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article **L. 151-19 du Code de l'Urbanisme** comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Ces périmètres sont reportés, s'ils existent, à l'**annexe 1** du Plan Local d'Urbanisme.

6 – PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan Local d'Urbanisme.

Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

 Espace Boisé Classé (article L.113-1 du CU)

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

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des **articles L. 113-1 à L. 113-4 et R. 421-23-2 du Code de l'Urbanisme** sont applicables.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Tout défrichement y est interdit. | 15

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des **articles L. 111-1 et suivants du code forestier**,
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux **articles L. 222-1 à L. 222-4** et à l'**article L. 223-2 du code forestier** ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'**article L. 8** et de l'**article L. 222-6** du même code,
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice des **articles L. 113-3 et L.113-4 du Code de l'Urbanisme**, rappelé ci-après, aura été accordé.

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'**article L. 113-1** ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'**article L. 113-1** n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité

L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'**article L. 113-3** est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

6.2 – Espaces boisés non classés

Le défrichement des bois non classés « Espaces Boisés Classés » est soumis à autorisation préalable en application des **articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code Forestier** (bois de plus de **4 ha** ou issu d'un ensemble de plus de **4 ha**, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de **10 ha** attenants à une habitation principale).

6.3 – Éléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'**article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. L'entretien régulier de ces espaces n'est pas concerné par la procédure de demande d'autorisation préalable.

Ils sont repérés au plan par les trames suivantes :

 Haies protégées en application de l'article L.151-23 du CU

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'**article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur, mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement.

La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression – même partielle – de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (en termes de linéaire, de surface et de fonctionnalités) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.4 – Chemins à conserver ou à créer

Le règlement précise le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'**article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme** doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Un tracé en particulier est repéré au plan par la trame suivante :

 Voie à créer en vertu de l'article L.151-38 du CU

6.5 – Risques naturels et nuisances

6.5.1 – Dans les secteurs soumis au **risque d'inondation par débordement de cours d'eau**, les travaux et constructions autorisés dans la zone sont soumis aux dispositions suivantes établies en fonction de l'intensité de l'aléa :

Sont interdits :

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

Sont seules autorisées, en zone urbaine :

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

17

En zone N, sont néanmoins autorisés :

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux différents réseaux, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leurs sont liés, à la condition qu'elles ne contribuent pas à augmenter le risque d'inondation.

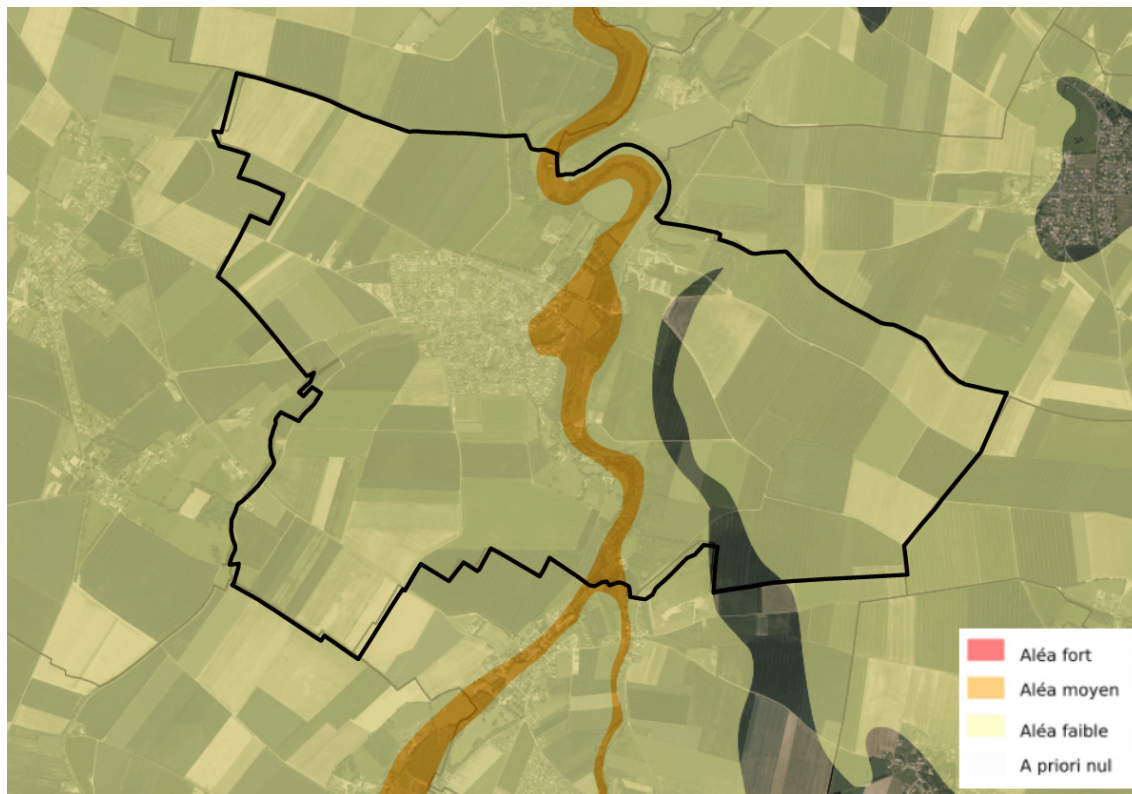
6.5.2 – Dans les secteurs soumis au **risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraines**, les travaux et constructions autorisés dans la zone sont soumis aux dispositions suivantes établies en fonction de l'intensité de l'aléa :

- dans les secteurs où des **débordements de la nappe phréatique** ont été signalés, et tel qu'indiqué sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite ;
- dans les secteurs où la **remontée de la nappe phréatique** est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations sans sous-sol ;
- dans les secteurs de la zone A où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol ;
- des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées ;
- des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

En outre,

- dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre, l'assainissement autonome est interdit (sauf avis favorable du SPANC), ainsi que l'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
- dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 1 et 2,5 mètres, l'assainissement autonome est interdit (sauf avis favorable du SPANC),
- dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 m, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est interdite.

6.5.3 – Dans les secteurs soumis aux risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles, et conformément à l'**article R. 111-2 du code de l'urbanisme**, les parcelles concernées par ce risque pourront être soumises à des dispositions constructives spécifiques en zone d'aléa moyen.



| 18

6.5.4 - La commune est classée en zone sismique faible (niveau 2 du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010). Ce classement ne conduit pas à interdire les nouvelles constructions, mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III¹ et IV² aux règles de construction parasismique (eurocode 8).

6.6 – Zones humides

Des **secteurs identifiés** comme **zone humide** ou comme **fortement prédisposés à la présence de zones humides** sont figurés au plan par les deux trames suivantes :

-  Zone humide avérée
-  Forte prédisposition à la présence de zones humides

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

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

6.7 – Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

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



Emplacement réservé

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, Communauté de Communes, Syndicat Intercommunal, Commune...) ou le service ou organisme public bénéficiaire (**article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme**).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions suivantes :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'**article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme** ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

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

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du droit à construire perdu en raison de la cession gratuite de son terrain.

6.8 – Principe de réciprocité et règles de recul des constructions vis-à-vis des exploitations agricoles

Le PLU met en œuvre le principe de réciprocité et impose le respect d'une distance minimale de 100 m entre les tiers et les exploitations agricoles. Aucun bâtiment d'élevage n'est toutefois identifié sur la commune.

6.9 – Voies à créer – tracés de principe

Le tracé des voies (automobile et piétonne) matérialisées sur le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme est susceptible d'évoluer pour tenir compte de contraintes techniques qui pourraient apparaître lors de la conception des aménagements. Ces tracés soulignent l'intention générale de la commune, notamment sur la question des relations interquartiers tel que souligné dans le PADD.

6.10 – Principe de réciprocité et règles de recul des constructions vis-à-vis des exploitations agricoles

Le PLU met en œuvre le principe de réciprocité et impose le respect d'une distance minimale : de 100 m entre les tiers et les exploitations agricoles (classées ICPE) ; de 50 m entre les tiers et les exploitations agricoles relevant du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et ce, conformément à l'article L.111-3 du code rural.

7 – RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES ET LES REGLES DE REcul HORS AGGLOMERATION SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

7.1 – Règles concernant les accès

Le long des routes départementales n°22, 83 et 170 la modification et la création d'accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées hors agglomération ou en agglomération.

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

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

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

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

I 20

7.2 – Règles concernant les marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux

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

RD	Hiérarchisation du réseau routier départemental	Recul des constructions par rapport à l'axe des voies	Accès
D22	Réseau principal de seconde catégorie	35 m sauf dispositions contraires du PLU	Accès limités et regroupés
D83	Réseau d'intérêt local	Sans objet	Autorisés sous réserve de leur sécurité
D170	Réseau d'intérêt local	Sans objet	Autorisés sous réserve de leur sécurité

2. Les zones urbaines

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés, à l'industrie, à une exploitation agricole ou forestière, autre que celles visées à l'article 2 de cette zone,
- 2 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 3 - Le camping hors terrains aménagés.
- 4 - Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 5 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.

ARTICLE 2. Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Risques et protections :

- 1 - Dans les secteurs soumis au **risque d'inondation par débordement des cours d'eau**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 3 - Dans les secteurs concernés par la **présence de sols argileux**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 4 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

Constructions nouvelles ou existantes :

- 1 - La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à la construction principale est autorisée dans le respect des dispositions de l'**article 7** de cette zone.
- 2 - La construction de bâtiments annexes à la construction principale autres qu'un garage (abri de jardin, cellier, etc.) est autorisée dans le respect des dispositions de l'**article 7** de cette zone.
- 3 - La construction de piscines couvertes ou non est autorisée dans le respect des dispositions de l'**article 7** de cette zone.
- 4 - L'extension des constructions ou installations (y compris à usage agricole) existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la création est interdite dans la présente zone.
- 5 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 12 de cette zone.
- 6 - Les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec les dispositions du **Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)**, en particulier celles portant sur les commerces de plus de 300 m².

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. Hauteur maximale des constructions

1 - Hauteur maximale des constructions

1.1 - Hauteur maximale des façades sur rue et arrière

La hauteur maximale des façades (cf. définition en introduction du présent règlement) sur rue et arrière ne peut dépasser **9 m**.

1.2 - Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière définie au paragraphe 1.1 du présent article détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales (cf. 1.1. Définition, « Hauteur »).

1.3 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **12 m**.

2 – Cas particuliers - Eoliennes

La hauteur maximale des éoliennes sur mât est limitée à **12 m**.

| 23

ARTICLE 4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions seront implantées :

- soit, **à l'alignement de fait des constructions voisines** lorsque celui-ci existe,
- soit, **à l'alignement** de la voie ou de l'emprise publique (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit, avec un **retrait minimal de 3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit, **à l'alignement**,
- soit, avec un **retrait minimal de 2 m** par rapport à l'alignement.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.1. Zone urbaine de centralité à dominante d'habitat ancien

Zone UA

2 - Cas particuliers – Eoliennes

Les éoliennes sur mât doivent être implantées avec un retrait minimal de **8 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques et non visibles depuis le domaine public, sauf contraintes techniques fortes, ou morphologie du terrain particulière.

ARTICLE 5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas **1,20 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes (non implantées en limite séparative) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

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

Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Toutefois, lorsque le terrain présente une façade sur voie d'une longueur supérieure à 15 mètres, les constructions peuvent ne s'implanter que sur une des deux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait minimum sera de 3 m.

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

I 24

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait égal à la hauteur de la façade**, avec un minimum de **2 m**.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur **hauteur en limite séparative reste inférieure ou égale à 3,50 mètres**.

Une implantation entre 0 et 2 m, ou en fond de terrain entre 0 et 4 m, peut être autorisée ou imposée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.

3 – Cas particuliers – Eoliennes

Les éoliennes sur mât doivent être implantées avec un **retrait minimal de 8 m** d'une ou des limites séparatives et à **8 m minimum** de tout bâtiment situé sur les parcelles voisines.

ARTICLE 6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 7. Emprise au sol des constructions

1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment

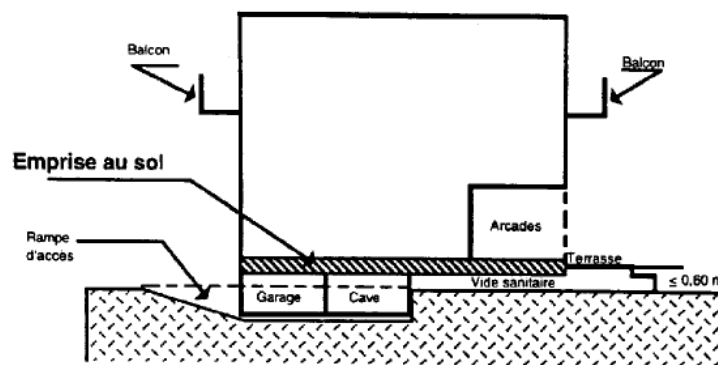
2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.1. Zone urbaine de centralité à dominante d'habitat ancien

Zone UA

d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

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



2 - Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages et les préaux), ne peut excéder **65% de la surface du terrain**.

3 - Cas particuliers

| 25

3.1 - Constructions existantes

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

3.2 - Equipements collectifs

L'emprise au sol des équipements collectifs n'est pas réglementée.

ARTICLE 8. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.1. Zone urbaine de centralité à dominante d'habitat ancien

Zone UA

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

1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 8** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Nouveaux bâtiments :

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal. La simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante, doivent être recherchées.

Le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.

Le blanc pur est interdit (hors encadrement et menuiserie des fenêtres et portes-fenêtres).

Bâtiments existants :

- les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les volumes, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.
- tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de la transformation d'un immeuble, par changement de destination, division en logements, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.
- les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.
- il peut être imposé de réaliser les portes et fenêtres selon les formes d'origine (profils, compartiments, sections apparentes). Les mêmes matériaux peuvent être imposés sur les immeubles représentatifs du patrimoine architectural local.
- les lucarnes, balcons, garde-corps, oriel (bow window) existants en façade rue sont à maintenir s'ils sont d'origine ou remplacés à l'identique.
- à l'occasion d'un ravalement des façades de bâtiments existants, les modénatures ainsi que les balcons, volets d'origine et lambrequins existants en façade sur rue doivent être maintenus dans toute la mesure du possible ou remplacés à l'identique.
- le blanc pur est interdit (hors encadrement et menuiserie des fenêtres et portes-fenêtres).

1.3 - Couvertures et toitures

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier. En cas de toiture à pente, cette dernière devra être inférieure à 60°.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

La couleur des toitures doit être en harmonie avec la couleur des toitures environnantes.

Les matériaux d'aspect médiocre, ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant, sont interdits.

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

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.1. Zone urbaine de centralité à dominante d'habitat ancien

Zone UA

1.4 - Ouvertures et huisseries

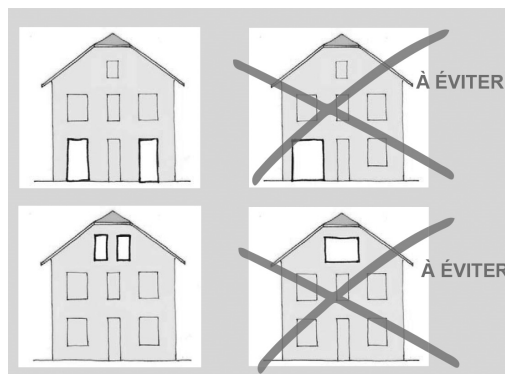
Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 8** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Dans l'architecture traditionnelle, l'inscription des lucarnes et des fenêtres de toit doit être soucieuse du rapport au volume bâti et doit respecter une hiérarchie entre les percements des façades et ceux en combles.

Le dimensionnement des éventuels percements des combles et leur nombre doivent être moindres que ceux existant au niveau de la façade du bâtiment.

Nouveaux percements :

- les nouveaux percements doivent être conçus de manière à conforter la composition générale des façades. En cas de percement ou de modification d'une ouverture, il conviendra de respecter les principes suivants :
 - aligner les nouvelles ouvertures avec les anciennes,
 - reprendre le gabarit des anciennes ouvertures,
 - maintenir la symétrie de la façade.
- les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.



| 27

1.5 – Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées afin de ne pas rompre l'ordonnance d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, tant en termes de matériaux, que de coloris et de volumétrie (hors abris de jardin).

2.2 - Aires de stationnement

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

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

2.3 - Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à **2 m**.

Les murs existants en pierres de pays apparentes devront être conservés et restaurés dans la mesure du possible.

Leur hauteur maximale après restauration ne dépassera pas celle de l'ouvrage préexistant. L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.1. Zone urbaine de centralité à dominante d'habitat ancien

Zone UA

Sur rue :

En cas de clôture comportant un mur qui ne serait pas réalisé en pierre de pays apparentes ou tout autre matériau ou dispositif rappelant l'architecture traditionnelle, celui-ci aura une hauteur inférieure à 1,2 m. dans ce cas, il pourra être surmonté d'un dispositif à clairevoie ou de lisses normandes jusqu'à une hauteur de **2 m.**

Dans le cas contraire, la clôture sera constituée d'une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets ou de tout autre dispositif à claire voie.

En limite séparative de propriétés :

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles qui ne sont pas destinées à la construction (espace naturel ou agricole) ou des voies qui ne sont pas bordées de constructions, seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales et/ou de lisses normandes, doublées ou non de grillage.

En cas de terrains en pente, le lexique en introduction du présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

2.4 - Locaux et équipements techniques

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

La même logique de dissimulation doit être recherchée pour les aérothermes et autres éléments techniques divers (gaine...).

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

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

| 28

ARTICLE 9. Aires de stationnement

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

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

1.1. - Normes à respecter

Les normes imposées s'appliquent aux constructions neuves sur terrains nus, mais également aux constructions existantes (transformations d'usage, division de bâtiments existants...), sauf impossibilité technique avérée et dûment démontrée dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Constructions destinées à l'habitation

2 places de stationnement par logement, excepté pour les T1 et T2 pour lesquels n'est exigé qu'une place par logement.

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

Hébergement hôtelier

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

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.1. Zone urbaine de centralité à dominante d'habitat ancien

Zone UA

Résidences communautaires

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

Etablissements pour personnes âgées

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

Restaurants, hôtels (pour les nouvelles constructions uniquement)

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

Bureaux, services et activités tertiaires

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².

Commerces (pour les nouvelles constructions uniquement)

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

Artisanat

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

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

Autres constructions

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

1.2 - Modalités d'application

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

Modalités de calcul

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

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Dans le cas de l'extension, surélévation, réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation, créant de nouveaux logements, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 9** de cette zone, aussi bien pour les logements existants que pour les logements créés.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 9** de cette zone avec référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de **5 m** par **2,30 m** (**2 m** en cas de stationnement longitudinal). Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum **0,50 m**.

29

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.1. Zone urbaine de centralité à dominante d'habitat ancien

Zone UA

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

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

2. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2.1 - Normes à respecter

Constructions destinées à l'habitat collectif

Il est exigé au minimum **0,25 emplacement** par tranche de **80 m² de surface de plancher**.

Constructions à usage d'activités économiques

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

2.2 - Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos, couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dimensionnement du stationnement

La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m²**, sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile au **paragraphe 1.2 de l'article 9** de cette zone).

Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

3. Obligations imposées aux constructeurs en matière de recharge des véhicules électriques

Pour les constructions neuves à vocation économique ou résidentielle collective, des capacités de recharges dans leurs aires de stationnement pour tous les types de véhicules électriques (automobile, vélo, trottinette...) devront être prévues.

ARTICLE 10. Espaces libres - aires de jeux et de loisirs - plantations

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces végétalisés doivent être aménagés.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations en cas de construction neuve

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.1. Zone urbaine de centralité à dominante d'habitat ancien

Zone UA

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **6 emplacements** de stationnement en aérien. Les aires de stationnement seront semi-perméables (laissant pénétrer l'eau) dans la mesure du possible.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **300 m²** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 10** de cette zone, sous réserve toutefois de la prise en compte des contraintes techniques, de salubrité et de sécurité. Ces espaces libres peuvent accueillir les places de stationnement exigées à l'article correspondant.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Pour le doublement des clôtures par des haies végétales, l'utilisation d'essences locales est exigée. Les haies seront ainsi composées d'arbustes d'essences diversifiées, et comprenant des arbustes à fleurs et des arbustes à feuillage persistant. Liste non exhaustive : charme, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, prunellier ou épine noire, laurier tin, coudrier, églantier, fusain d'Europe, lilas vulgaire non ornemental, prunellier, viorne, etc.

Sont proscrites, les haies composées uniquement de conifères ou laurier palme, ainsi que les plantes allergènes (pour plus d'information : « Végétation en ville » du réseau national de surveillance aérobiologique – <http://vegetation-en-ville.org>)

Pour les constructions situées en limite avec la zone agricole ou la zone naturelle, la réalisation de haies est obligatoire, guidée par la recherche d'une bonne insertion paysagère entre la construction projetée et le milieu naturel.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

| 31

ARTICLE 11. Desserte des terrains par les voies — accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 15 logements.

La **largeur des voies ouvertes à la circulation automobile** (bande roulante) doit être dimensionnée en fonction de la destination de la construction et des besoins.

La **largeur de chaque voie piétonne ou piste cyclable** monodirectionnelle doit être conforme aux règles en vigueur, sauf dispositions différentes indiquées sur le règlement graphique.

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

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 **4 m**.

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

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.1. Zone urbaine de centralité à dominante d'habitat ancien

Zone UA

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

ARTICLE 12. Desserte des terrains par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

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

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

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

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

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Rappel : les eaux usées et les eaux pluviales de toute construction nouvelle ou toute extension de construction existante, doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer.

32

2.1 - Assainissement des eaux usées

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

Dans le cas d'une construction nouvelle ne disposant pas d'un raccordement au réseau public d'assainissement, l'installation réalisée doit respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement non collectif de la communauté urbaine de Caen La Mer. Les conditions nécessaires à la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif doivent faire l'objet d'une étude permettant de définir le dispositif à installer, son dimensionnement et les contraintes de réalisation.

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

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

2.2 - Assainissement des eaux pluviales

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

Pour tout projet de construction, dès lors que les conditions sont favorables, la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle, par infiltration de façon à réduire les effets de l'imperméabilisation des surfaces et atténuer le risque d'inondation. Dans tous les cas, la recherche de solution doit être privilégiée afin de

permettre l'absence de rejet au réseau public. En cas d'impossibilité d'infiltration et afin de limiter les apports d'eaux pluviales au réseau public et d'éviter sa saturation, un rejet par débit régulé peut être autorisé en fonction de la capacité du réseau.

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

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

4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

Cf. Cahier de recommandations techniques de Caen la Mer

(<https://caenlamer.fr/sites/caenlamer/files/2020-12/cahier-ressources-dechets-amenagement-urbanisme.pdf>)

6 – Technologies de l'Information et de la Communication

Tout projet d'aménagement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

ARTICLE 13. Les performances énergétiques et environnementales

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique,
- un impact environnemental positif,
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts, ainsi que dans les espaces verts résidentiels tels qu'ils sont prévus à l'article 10.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur,
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'industrie,
- 3 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- 4 - Le camping hors terrains aménagés,
- 5 - Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes,
- 6 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.

ARTICLE 2. Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Risques et protections :

- 1 - Dans les secteurs soumis au **risque d'inondation par débordement des cours d'eau**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 4 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

Constructions nouvelles ou existantes :

- 1 - La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à la construction principale est autorisée dans le respect des dispositions de l'**article 7** de cette zone.
- 2 - La construction de bâtiments annexes à la construction principale autres qu'un garage (abri de jardin, cellier, etc.) est autorisée dans le respect des dispositions de l'**article 7** de cette zone.
- 3 - La construction de piscines couvertes ou non est autorisée dans le respect des dispositions de l'**article 7** de cette zone.
- 4 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voies, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 12** de cette zone.
- 5 - Dans le **secteur UBt**, les constructions et installations de toute nature liées à l'activité équestre, dans le respect des dispositions des articles 3 à 14 de cette zone et dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

2. Les zones urbaines

2.1. Zone urbaine mixte à dominante d'habitat pavillonnaire

Zone UB

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

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. Hauteur maximale des constructions

1 – Hauteur maximale des constructions

1.1 – Hauteur maximale des façades sur rue

La hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne peut dépasser **9 m**.

1.2 – Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière définie au paragraphe 1.1 du présent article détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales (cf. 1.1. Définition, « Hauteur »).

1.3 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **12 m**.

I 35

2 – Cas particuliers - Eoliennes

La hauteur maximale des éoliennes sur mât est fixée à **12 m**.

ARTICLE 4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

- Les éléments en saillie de la façade ;
- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions seront implantées :

- soit, à l'**alignement de fait des constructions voisines** lorsque celui-ci existe,
- soit, à l'**alignement** de la voie ou de l'emprise publique (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit, avec un **retrait minimal de 3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée en cas de construction d'un garage, d'un préau, d'un abri de jardin, d'une serre... dans le respect des règles prévues aux **articles 3 et 7**.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit, **à l'alignement**,
- soit, avec un **retrait minimal de 2 m** par rapport à l'alignement.

3 - Cas particuliers – Piscines – Eoliennes

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées avec un **retrait minimal** de :

- **5 m** par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- **3 m** par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies et emprises publiques (voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics).

Les éoliennes doivent être implantées avec un retrait minimal de **8 m** par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1.1- Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s) latérale(s)** ;
- soit avec un **retrait minimal de 2 m** d'une ou des limites séparatives latérales.

I 36

1.2- Une implantation entre 0 et 2 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant ;
- La construction d'annexes.

2 - Cas particuliers – Eoliennes

Les éoliennes sur mât doivent être implantées avec un **retrait minimal de 8 m** d'une ou des limites séparatives et à **8 m minimum** de tout bâtiment situé sur les parcelles voisines.

ARTICLE 6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 7. Emprise au sol des constructions

1 - Définition de l'emprise au sol

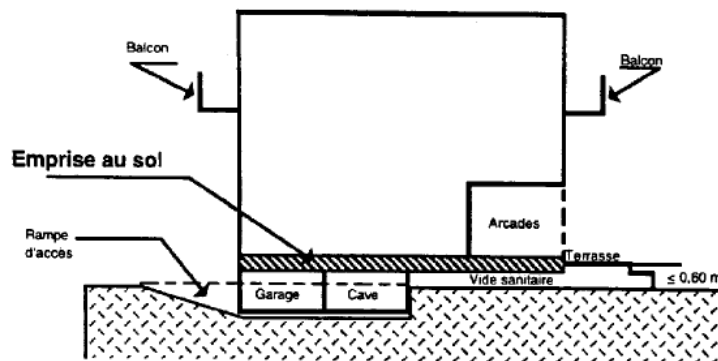
Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

2. Les zones urbaines

2.1. Zone urbaine mixte à dominante d'habitat pavillonnaire

Zone UB

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



2 - Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages et les préaux), ne peut excéder :

Pour les terrains d'une superficie (S) inférieure ou égale à 350 m² : 60%

Pour les terrains d'une superficie (S) supérieure à 350 m² et inférieure ou égale à 650 m² : 50%

Pour les terrains d'une superficie (S) supérieure à 650 m² : 40% de la surface du terrain, sauf dans les cas particuliers prévus ci-dessous.

137

3 - Cas particuliers

3.1 - Constructions existantes

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

3.2 - Equipements collectifs

L'emprise au sol des équipements collectifs n'est pas réglementée.

ARTICLE 8. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

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

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme**.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

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

1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 8** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

138

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le blanc est interdit.

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier. En cas de toiture à pente, cette dernière devra être inférieure à 60°.

Les toitures terrasses non accessibles seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

La couleur des toitures doit être en harmonie avec la couleur des toitures environnantes.

Les matériaux d'aspect médiocre, ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant, sont interdits.

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

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, tant en termes de matériaux, que de coloris et de volumétrie (hors abris de jardin).

2.2 - Aires de stationnement

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

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

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions portant sur les clôtures.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

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

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

- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales,
- soit d'un muret,
- soit d'un parpaing recouvert d'un enduit.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,80 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **2,00 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

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

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

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

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

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

En cas de terrains en pente, le lexique en introduction du présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

2.4 - Locaux et équipements techniques

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

La même logique de dissimulation doit être recherchée pour les aérothermes et autres éléments techniques divers (gaine...).

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

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

ARTICLE 9. Aires de stationnement

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

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

I 40

1.1. - Normes à respecter

Les normes imposées s'appliquent aux constructions neuves sur terrains nus, mais également aux constructions existantes (transformations d'usage, division de bâtiments existants...), sauf impossibilité technique avérée et dûment démontrée dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Constructions destinées à l'habitation

2 places de stationnement par logement, excepté pour les T1 et T2 pour lesquels n'est exigé qu'une place par logement.

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

Hébergement hôtelier

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

Résidences communautaires

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

Etablissements pour personnes âgées

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

Restaurants, hôtels (pour les nouvelles constructions uniquement)

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

Bureaux, services et activités tertiaires

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².

Commerces (pour les nouvelles constructions uniquement)

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

Artisanat

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

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

Autres constructions

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

1.2 - Modalités d'application

I 41

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

Modalités de calcul

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

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Dans le cas de l'extension, surélévation, réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation, créant de nouveaux logements, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 9** de cette zone, aussi bien pour les logements existants que pour les logements créés.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 9** de cette zone avec référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de **5 m** par **2,30 m** (**2 m** en cas de stationnement longitudinal). Dans le cas d'un emplacement automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum **0,50 m**.

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

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

2. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2.1 - Normes à respecter

Constructions destinées à l'habitat collectif

Il est exigé au minimum **0,25 emplacement** par tranche de **80 m² de surface de plancher**.

Constructions à usage d'activités économiques

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

2.2 - Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos, couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dimensionnement du stationnement

La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m²**, sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile au **paragraphe 1.2** de l'**article 9** de cette zone).

Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

I 42

3. Obligations imposées aux constructeurs en matière de recharge des véhicules électriques

Pour les constructions neuves à vocation économique ou résidentielle collective, des capacités de recharges dans leurs aires de stationnement pour tous les types de véhicules électriques (automobile, vélo, trottinette...) devront être prévues.

ARTICLE 10. Espaces libres - aires de jeux et de loisirs - plantations

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces végétalisés doivent être aménagés et représenter au minimum **25%** de la superficie du terrain (en dehors des cas particuliers précisés à l'article 7).

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Les surfaces des toitures végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul de ce pourcentage.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie. Les aires de stationnement seront semi-perméables dans la mesure du possible.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **6 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m²** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 10** de cette zone.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

Sont proscrites, les haies composées uniquement de conifères ou laurier palme, ainsi que les plantes allergènes (pour plus d'information : « Végétation en ville » du réseau national de surveillance aérobiologique – <http://vegetation-en-ville.org>)

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 11. Desserte des terrains par les voies — accès aux voies ouvertes au public

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

I 43

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

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

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

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 **4 m**.

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

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

ARTICLE 12. Desserte des terrains par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

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

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

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

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Rappel : les eaux usées et les eaux pluviales de toute construction nouvelle ou toute extension de construction existante, doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer.

2.1 - Assainissement des eaux usées

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

I 44

Dans le cas d'une construction nouvelle ne disposant pas d'un raccordement au réseau public d'assainissement, l'installation réalisée doit respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement non collectif de la communauté urbaine de Caen La Mer. Les conditions nécessaires à la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif doivent faire l'objet d'une étude permettant de définir le dispositif à installer, son dimensionnement et les contraintes de réalisation.

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

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

2.2 - Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

la pluie à stocker est déterminée par le gestionnaire du réseau ou par le zonage d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe.

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

4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

Cf. Cahier de recommandations techniques de Caen la Mer

(<https://caenlamer.fr/sites/caenlamer/files/2020-12/cahier-ressources-dechets-amenagement-urbanisme.pdf>)

6 – Technologies de l'Information et de la Communication

Tout projet d'aménagement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

I 45

ARTICLE 13. Les performances énergétiques et environnementales

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique,
- un impact environnemental positif,
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts, ainsi que dans les espaces verts résidentiels tels qu'ils sont prévus à l'article 10.

3. La zone d'urbanisation future

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et compatibles avec la vocation urbaine dominante du secteur sont interdites, en particulier :

- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- les entrepôts commerciaux qui ne sont pas liés à un commerce de détail présent dans la zone.

Sont de plus interdits les exhaussements et affouillements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE 2. Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Risques et protections :

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

I 47

Dès lors que les occupations et utilisations du sol :

- 1- Sont projetées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ;
- 2- Sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU et dont la création est interdite dans la zone dans la limite de 40m² de surface de plancher supplémentaires ;
2. Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elles sont liées à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu ;
3. Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 12** de cette zone.
4. Les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec les dispositions du **Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)**, en particulier celles portant sur les commerces de plus de 300 m².

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. Hauteur maximale des constructions

1 – Hauteur maximale des constructions

1.1 – Hauteur maximale des façades sur rue

La hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne peut dépasser **9 m**.

1.2 – Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière définie au paragraphe 1.1 du présent article détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales (cf. 1.1. Définition, « Hauteur »).

1.3 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **12 m**.

2 – Cas particuliers - Eoliennes

La hauteur maximale des éoliennes sur mât est fixée à **12 m**.

I 48

ARTICLE 4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

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

Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée en cas de construction d'un garage, d'un préau, d'un abri de jardin, d'une serre... dans le respect des règles prévues aux **articles 3 et 7**.

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

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

3 - Cas particuliers – Piscines - Eoliennes

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées avec un **retrait minimal** de :

- **4 m** par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des voies ouvertes à la circulation automobile ;

- **4 m** par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies et emprises publiques (voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics).

Les éoliennes doivent être implantées avec un retrait minimal de **8 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1.1- Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s) latérale(s)** ;
soit avec **un retrait minimal de 2 m** d'une ou des limites séparatives latérales.

1.2- Une implantation entre 0 et 2 m peut être autorisée ou imposée dans le cas suivant :

- La construction d'annexes.

2 - Cas particuliers – Eoliennes

Les éoliennes sur mât doivent être implantées avec un **retrait minimal de 8 m** d'une ou des limites séparatives et à **8 m minimum** de tout bâtiment situé sur les parcelles voisines.

ARTICLE 6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

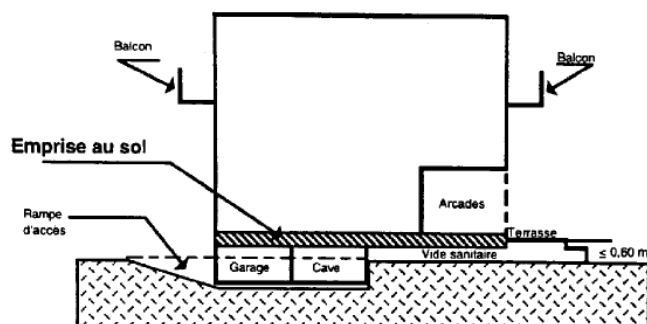
Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 7. Emprise au sol des constructions

1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

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



2 - Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages et les préaux), ne peut excéder **50% de la surface du terrain**.

3 - Cas particuliers

3.1 - Constructions existantes

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

3.2 - Equipements collectifs

L'emprise au sol des équipements collectifs n'est pas réglementée.

ARTICLE 8. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 8** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles et avec les constructions environnantes.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal. La recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante, doivent être recherchées.

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction ;
- le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

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

ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier. En cas de toiture à pente, cette dernière devra être inférieure à 60°.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

La couleur des toitures doit être en harmonie avec la couleur des toitures environnantes.

Les matériaux d'aspect médiocre, ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant, sont interdits.

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

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

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

2.2 - Aires de stationnement

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

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

2.3 - Clôtures

En cas de clôture, leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

I 51

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions portant sur les clôtures.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

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

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

- Soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales d'essences locales. L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit ;
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales d'essences locales ;
- Soit d'un grillage rigide, doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale.

En outre, les haies monospécifiques de résineux, ainsi que les clôtures constituées de matériaux hétéroclites, sont interdites.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,80 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **2,00 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

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

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

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

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

En cas de terrains en pente, le lexique en introduction du présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

2.4 - Locaux et équipements techniques

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

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

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

ARTICLE 9. Aires de stationnement

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

I 52

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

1.1. - Normes à respecter

Les normes imposées s'appliquent aux constructions neuves sur terrains nus, mais également aux constructions existantes (transformations d'usage, division de bâtiments existants...), sauf impossibilité technique avérée et dûment démontrée dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Constructions destinées à l'habitation

2 places de stationnement par logement, excepté pour les T1 et T2 pour lesquels n'est exigé qu'une place par logement.

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

Hébergement hôtelier

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

Résidences communautaires

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

Etablissements pour personnes âgées

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

Restaurants, hôtels (pour les nouvelles constructions uniquement)

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

Bureaux, services et activités tertiaires

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².

Commerces (pour les nouvelles constructions uniquement)

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

Artisanat

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

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

Autres constructions

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

153

1.2 - Modalités d'application

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

Modalités de calcul

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

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Dans le cas de l'extension, surélévation, réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation, créant de nouveaux logements, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 9** de cette zone, aussi bien pour les logements existants que pour les logements créés.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 9** de cette zone avec référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de **5 m** par **2,30 m** (**2 m** en cas de stationnement longitudinal). Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum **0,50 m**.

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

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

2. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2.1 - Normes à respecter

Constructions destinées à l'habitat collectif

Il est exigé au minimum **0,25 emplacement** par tranche de **80 m² de surface de plancher**.

Constructions à usage d'activités économiques

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

2.2 - Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos, couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dimensionnement du stationnement

La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m²**, sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile au **paragraphe 1.2 de l'article 9** de cette zone).

Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

I 54

3. Obligations imposées aux constructeurs en matière de recharge des véhicules électriques

Pour les constructions neuves à vocation économique ou résidentielle collective, des capacités de recharges dans leurs aires de stationnement pour tous les types de véhicules électriques (automobile, vélo, trottinette...) devront être prévues.

ARTICLE 10. Espaces libres - aires de jeux et de loisirs - plantations

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces végétalisés doivent être aménagés et représenter au minimum **25%** de la superficie du terrain (en dehors des cas particuliers précisés à l'article 9).

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Les surfaces des toitures végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul de ce pourcentage.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, ainsi que les aires de stationnement. Dans ce cas de figure, les aires de stationnement devront être semi-perméables.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **6 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **300 m²** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 10** de cette zone.

Les haies seront constituées d'essences locales et les haies monospécifiques de résineux sont interdites. Sont également prosrites, les plantes allergènes (pour plus d'information : « Végétation en ville » du réseau national de surveillance aérobiologique – <http://vegetation-en-ville.org>)

Pour les constructions situées en limite avec la zone agricole ou la zone naturelle, la réalisation de haies est obligatoire, guidée par la recherche d'une bonne insertion paysagère entre la construction projetée et le milieu naturel.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 11. Desserte des terrains par les voies — accès aux voies ouvertes au public

I 55

1 – Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 5 mètres.

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

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

2.1 – Règle générale

En application de l'article **R. 151-21 (alinéa 3) du Code de l'urbanisme**, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

2.2 – Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE 12. Desserte des terrains par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

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

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

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

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Rappel : les eaux usées et les eaux pluviales de toute construction nouvelle ou toute extension de construction existante, doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer.

2.1 - Assainissement des eaux usées

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

I 56

Dans le cas d'une construction nouvelle ne disposant pas d'un raccordement au réseau public d'assainissement, l'installation réalisée doit respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement non collectif de la communauté urbaine de Caen La Mer. Les conditions nécessaires à la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif doivent faire l'objet d'une étude permettant de définir le dispositif à installer, son dimensionnement et les contraintes de réalisation.

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

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

2.2 - Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

la pluie à stocker est déterminée par le gestionnaire du réseau ou par le zonage d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe.

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

4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée et individuelle, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

Cf. Cahier de recommandations techniques de Caen la Mer

(<https://caenlamer.fr/sites/caenlamer/files/2020-12/cahier-ressources-dechets-amenagement-urbanisme.pdf>)

6 – Technologies de l'Information et de la Communication

Tout projet d'aménagement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

157

ARTICLE 13. Les performances énergétiques et environnementales

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique,
- un impact environnemental positif,
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts, ainsi que dans les espaces verts résidentiels tels qu'ils sont prévus à l'article 10.

4. La zone agricole

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole, ou considérés comme leur prolongement¹, ou autres que ceux visés à l'**article 2** de cette zone,
- la **transformation des annexes en logement**.

ARTICLE 2. Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Risques et protections :

- 1 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 2 - Dans les secteurs soumis au **risque d'inondation par débordement des cours d'eau**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 4 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 5 - Dans les secteurs concernés par l'emprise des périmètres de protection de captages d'eau potable de la MUE (F3 et F4 Barbières), doivent être respectées les prescriptions de l'arrêté préfectoral de DUP du 5 mars 1970 modifié le 1er avril 1976 (cf. pièce 5.1).

I 59

Constructions nouvelles

- 1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2- Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux différents réseaux, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leurs sont liés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

Constructions existantes

- 1- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes et le cas échéant, le changement de destination des bâtiments visés par l'**article L.151-11 du code de l'urbanisme**, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole (sous réserve notamment que ces constructions se situent **à plus de 100 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et **à moins de 100 m** d'un des bâtiments de l'exploitation concernée) ou la qualité paysagère du site, lorsqu'il s'agit de créer :
 - soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole,
 - soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 3, 4, 5, 6 et 7,
 - soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.

- 2- Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en respectant les conditions suivantes :
 - Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
 - que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3,5 mètres,
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m²,
 - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 25 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent,

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

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

I 60

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

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. Hauteur maximale des constructions

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Voir article 2.

Autres constructions

Néant.

ARTICLE 4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Le long des **voies départementales**, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 15 m de l'axe de la voie. Le long de la D22, ce recul est porté à 35 m. I 61

Le long des **autres voies**, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 m de l'axe de la voie.

Une implantation entre 0 et 10 m (ou 0 et 15 pour les voies départementales) peut être autorisée ou imposée en cas d'**extension d'une construction existante** à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.

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

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 10 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

ARTICLE 5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

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

Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.

ARTICLE 6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 7. Emprise au sol des constructions

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Voir article 2.

Autres constructions

Néant.

I 62

ARTICLE 8. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'**article R.111-21 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

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

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme**.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant

en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

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

1.2 – Façades

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits, sauf si ces matériaux sont liés aux soubassements des bâtiments agricoles.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

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

2.2 - Aires de stationnement

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

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

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions portant sur les clôtures.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées (hors clôtures agricoles)

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

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

- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la

restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

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

Clôtures en limites séparatives (hors clôtures agricoles)

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Les murs pleins sont interdits.

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

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

En cas de terrains en pente, le lexique en introduction du présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

2.4 - Locaux et équipements techniques

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

La même logique de dissimulation doit être recherchée pour les aérothermes et autres éléments techniques divers (gaine...).

I 64

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

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

ARTICLE 9. Aires de stationnement

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

ARTICLE 10. Espaces libres - aires de jeux et de loisirs - plantations

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions ou installations nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde, devront être traitées en espaces plantés et végétalisés, sauf accès et stationnements.

Pour les haies libres ou taillées, les essences locales comme le charme, le hêtre, le houx, l'aubépine, l'if, le troène... sont recommandées.

Les haies d'une seule essence de résineux sont interdites.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 11. Desserte des terrains par les voies — accès aux voies ouvertes au public**1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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

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

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

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

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

ARTICLE 12. Desserte des terrains par les réseaux**1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable**

I 65

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

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

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

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Rappel : les eaux usées et les eaux pluviales de toute construction nouvelle ou toute extension de construction existante, doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer.

2.1 - Assainissement des eaux usées

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

Dans le cas d'une construction nouvelle ne disposant pas d'un raccordement au réseau public d'assainissement, l'installation réalisée doit respecter les prescriptions énoncées dans le règlement

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

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

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

2.2 - Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

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

I 66

4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

Cf. Cahier de recommandations techniques de Caen la Mer
(<https://caenlamer.fr/sites/caenlamer/files/2020-12/cahier-ressources-dechets-amenagement-urbanisme.pdf>)

6 – Technologies de l'Information et de la Communication

Tout projet d'aménagement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

5. La zone naturelle

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol de toute nature à l'exception de ceux visés à l'**article 2** de cette zone.

En outre, la **transformation des annexes en logement** est interdite.

ARTICLE 2. Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans l'ensemble de la zone

Risques et protections :

- 1 - Dans les secteurs soumis au **risque d'inondation par débordement des cours d'eau**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone (voir ci-après), sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 4 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 5 - Dans les secteurs concernés par l'emprise des périmètres de protection de captages d'eau potable de la MUE (F3 et F4 Barbières), doivent être respectées les prescriptions de l'arrêté préfectoral de DUP du 5 mars 1970 modifié le 1er avril 1976 (cf. pièce 5.1).

I 68

Zone N à l'exception du secteur NI

Constructions nouvelles

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Constructions existantes

- 1- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes et le cas échéant, le changement de destination des bâtiments visés par l'**article L.151-11 du code de l'urbanisme**, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole (sous réserve notamment que ces constructions se situent **à plus de 100 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et **à moins de 100 m** d'un des bâtiments de l'exploitation concernée) ou la qualité paysagère du site, lorsqu'il s'agit de créer :
 - soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole,
 - soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 3, 4, 5, 6 et 17,

- soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.
- 2- Les **extensions** ou **annexes** aux **bâtiments d'habitation**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en respectant les conditions suivantes :
 - Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
 - que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3,5 mètres,
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m²,
 - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 25 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent,
 - Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses,
 - que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
 - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal,
 - que l'annexe soit limitée à 20% de la surface de plancher de la construction principale.
 - Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - que la hauteur au faîtage (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction principale,
 - que l'extension n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
 - que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

I 69

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

En secteur NI

- les constructions, ouvrages ou travaux destinés à la réalisation d'aménagements ou d'équipements d'hébergement, de loisirs, de sports ou de détente, compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, sous réserve du respect des dispositions de l'**article 7** de cette zone. En outre, ces derniers sont limités à **une densité maximale de 0,2** (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain).

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. Hauteur maximale des constructions

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Voir article 2.

Autres constructions

Néant.

ARTICLE 4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Le long des **voies départementales**, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 15 m de l'axe de la voie.

Le long des **autres voies**, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 m de l'axe de la voie.

Une implantation entre 0 et 10 m (ou 0 et 15 pour les voies départementales) peut être autorisée ou imposée en cas d'**extension d'une construction existante** à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.

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

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 10 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

I 70

3 - Cours d'eau

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **20 m par rapport aux berges des cours d'eau**.

ARTICLE 5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

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

Une implantation **entre 0 et 5 m** peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.

ARTICLE 6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 7. Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur NI

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Voir article 2.

Autres constructions

Néant.

En secteur NI

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder **7%** de la superficie du terrain.

ARTICLE 8. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

171

En référence à l'**article R.111-21 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

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

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme**.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant

en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

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

1.2 – Façades

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits, sauf si ces matériaux sont liés aux soubassements des bâtiments agricoles.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

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

2.2 - Aires de stationnement

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

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

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

En limite du domaine ferroviaire, la hauteur des clôtures peut s'élever à **2 m**.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions portant sur les clôtures.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

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

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

- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la

restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

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

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Les murs pleins sont interdits.

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

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

En cas de terrains en pente, le lexique en introduction du présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

2.4 - Locaux et équipements techniques

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

La même logique de dissimulation doit être recherchée pour les aérothermes et autres éléments techniques divers (gaine...).

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

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

I 73

ARTICLE 9. Aires de stationnement

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

ARTICLE 10. Espaces libres - aires de jeux et de loisirs - plantations

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions ou installations nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde, devront être traitées en espaces plantés et végétalisés, sauf accès et stationnements.

Pour les haies libres ou taillées, les essences locales comme le charme, le hêtre, le houx, l'aubépine, l'if, le troène... sont recommandées. En outre, sont interdites les haies monospécifiques de résineux.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 11. Desserte des terrains par les voies — accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 12. Desserte des terrains par les réseaux

I 74

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

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

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

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Rappel : les eaux usées et les eaux pluviales de toute construction nouvelle ou toute extension de construction existante, doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer.

2.1 - Assainissement des eaux usées

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

Dans le cas d'une construction nouvelle ne disposant pas d'un raccordement au réseau public d'assainissement, l'installation réalisée doit respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement non collectif de la communauté urbaine de Caen La Mer. Les conditions nécessaires à la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif doivent faire l'objet d'une étude permettant de définir le dispositif à installer, son dimensionnement et les contraintes de réalisation.

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

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

2.2 - Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

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

I 75

4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

Cf. Cahier de recommandations techniques de Caen la Mer

(<https://caenlamer.fr/sites/caenlamer/files/2020-12/cahier-ressources-dechets-amenagement-urbanisme.pdf>)

6 – Technologies de l'Information et de la Communication

Tout projet d'aménagement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE NP1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

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

ARTICLE NP2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Risques et protections :

- 1 - Dans les secteurs soumis au **risque d'inondation par débordement des cours d'eau**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone (voir ci-après), sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 4 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 5 - Dans les secteurs concernés par l'emprise des périmètres de protection de captages d'eau potable de la MUE (F3 et F4 Barbières), doivent être respectées les prescriptions de l'arrêté préfectoral de DUP du 5 mars 1970 modifié le 1er avril 1976 (cf. pièce 5.1).

I 76

Constructions nouvelles et existantes

- 1 – L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination, sans dépasser les emprises et volumes initiaux, et sous réserve de la préservation du caractère architectural original.
- 2 – Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les gabions, ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- 3 – Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 12 du présent règlement.
- 4 – Les travaux qui visent à améliorer la capacité d'accueil des richesses écologiques (re-profilage des berges, création de prairies humides, plans d'eau...) dans le respect du fonctionnement et de l'aspect du site.

6. Les zones naturelles

6.2. La zone naturelle de protection renforcée

Zone NP

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

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

ARTICLE 4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques.

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

Cours d'eau

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

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

177

ARTICLE 5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit s'implanter :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à la lutte contre les inondations.

ARTICLE 6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 7. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE 8. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

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

ARTICLE 9. Aires de stationnement

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

ARTICLE 10. Espaces libres - aires de jeux et de loisirs - plantations

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

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

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

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

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

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

I 78

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 11. Desserte des terrains par les voies — accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 12. Desserte des terrains par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

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

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

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Rappel : les eaux usées et les eaux pluviales de toute construction nouvelle ou toute extension de construction existante, doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer.

2.1 - Assainissement des eaux usées

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

Dans le cas d'une construction nouvelle ne disposant pas d'un raccordement au réseau public d'assainissement, l'installation réalisée doit respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement non collectif de la communauté urbaine de Caen La Mer. Les conditions nécessaires à la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif doivent faire l'objet d'une étude permettant de définir le dispositif à installer, son dimensionnement et les contraintes de réalisation.

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

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

2.2 - Assainissement des eaux pluviales

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

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

apports d'eaux pluviales au réseau public et d'éviter sa saturation, un rejet par débit régulé peut être autorisé en fonction de la capacité du réseau.

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

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

4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (autorisée dans la zone) le nécessitant doit être desservie par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

6. Annexe

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

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

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

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