

# COMMUNE DELEGUEE DE BRETTEVILLE-L'ORGUEILLEUSE

## COMMUNE NOUVELLE DE THUE ET MUE



### PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4.1 Règlement (Pièce écrite)

#### APPROBATION DU PLU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 30 janvier 2020

Le Président

## SOMMAIRE

Sommaire.....	2
Préambule.....	6
Caractère général des zones .....	7
Champ d'application de la règle d'urbanisme.....	8
Règles d'urbanisme territorialisées .....	8
Le document graphique «zonage».....	8
Rappel sur les dispositions particulières applicables sur le territoire communal .....	9
Dispositions applicables aux zones urbaines .....	10
Chapitre 1 : Zone U (exceptés secteurs UE, US, UC et sous-secteurs UEa).....	11
Caractère de la zone U .....	11
<b>SECTION I :</b> .....	12
<b>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE</b> .....	12
<b>SECTION II :</b> .....	16
<b>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b> .....	16
<b>SECTION III</b> .....	25
<b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b> .....	25
Chapitre 2 : Secteurs UE, US et sous-secteur UEa .....	27
Caractère du secteur UE .....	27
Caractère du secteur US .....	27
Caractère du sous-secteur UEa .....	27
<b>SECTION I :</b> .....	28

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	28
SECTION II : .....	31
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	31
SECTION III .....	36
EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	36
Chapitre 3 : Secteur UC.....	38
Caractère du secteur UC.....	38
SECTION I : .....	39
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	39
SECTION II : .....	42
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	42
SECTION III .....	45
EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	45
Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	47
Chapitre 1 : zone 1AU .....	48
Caractère de la zone 1AU .....	48
SECTION I : .....	49
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	49
SECTION II : .....	52
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	52
SECTION III .....	58
EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	58
Chapitre 2 : zone 1AUC.....	60
Caractère de la zone 1AUC .....	60
SECTION I : .....	61
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	61
SECTION II : .....	64

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	64
SECTION III .....	67
EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	67
Chapitre 3 : zone 1AUE .....	69
Caractère de la zone 1AUE .....	69
SECTION I : .....	70
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	70
SECTION II : .....	73
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	73
SECTION III .....	78
EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	78
Chapitre 4 : zone 2AU.....	80
Caractère de la zone 2AU .....	80
SECTION I : .....	81
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	81
SECTION II : .....	82
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	82
SECTION III .....	84
EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	84
Dispositions applicables aux zones agricoles.....	85
Chapitre 1 : Zone A.....	86
Caractère de la zone A.....	86
SECTION I : .....	87
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	87
SECTION II : .....	92
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	92
SECTION III .....	97

<b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b> .....	97
Dispositions applicables aux zones naturelles .....	99
Chapitre 1 : Zone N .....	100
Caractère de la zone N .....	100
<b>SECTION I :</b> .....	101
<b>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE</b> .....	101
<b>SECTION II :</b> .....	106
<b>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b> .....	106
<b>SECTION III</b> .....	110
<b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b> .....	110
Annexes au règlement .....	112
Annexe 1 .....	113
Arrêté du 10 novembre 2016 .....	113
Destinations et sous-destination des constructions .....	113
Annexe 2 .....	116
Les définitions retenues .....	116
Les précisions utiles pour l'emploi des définitions .....	120
Annexe 3 .....	122

## PREAMBULE

Le présent document établit les règles du futur PLU de **la commune déléguée de Bretteville-L'Orgueilleuse** selon la nouvelle version du code de l'urbanisme (réforme en date du 1<sup>er</sup> janvier 2016).

# CARACTERE GENERAL DES ZONES

## CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune déléguée de **BRETTEVILLE-L'ORGUEILLEUSE**.

LA COMMUNE DELEGUEE DE **BRETTEVILLE-L'ORGUEILLEUSE** a choisi d'établir les règles du futur PLU selon la nouvelle version du code de l'urbanisme (réforme en date du 1<sup>er</sup> janvier 2016).

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et, en particulier, de ses articles L.151-8 à 151-42 et R.151-9 et R.151-50.

## REGLES D'URBANISME TERRITORIALISEES

Conformément au Code de l'Urbanisme, la commune est divisée en quatre zones : zone urbaine, zone à urbaniser, zone agricole et zone naturelle (exemple : U).

Ces zones comprennent des secteurs (exemple : UB, UC, US).

Ces secteurs comprennent des sous-secteurs (exemple : UEa).

Le règlement écrit des zones agricole et naturelle est précisé à l'échelle de chaque zone.

Les zones urbaines et à urbaniser ne comprenant que peu de règles communes à tous leurs secteurs, le règlement est précisé à l'échelle de chaque secteur.

**A moins qu'il en soit précisé autrement, lorsqu'un point du règlement est défini à l'échelle d'une zone, il s'applique par défaut aux secteurs et éventuels sous-secteurs qu'elle comprend.**

Le territoire couvert par le PLU inclut notamment les emplacements réservés visés aux articles L.113-1 et L.151-41 du Code de l'Urbanisme et les éléments du paysage à protéger (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

## LE DOCUMENT GRAPHIQUE «ZONAGE»

Il fait apparaître :

- Le zonage du règlement écrit,
- Les limites communales et intercommunales.

Le document graphique « Prescriptions » fait apparaître :

- Les éléments de patrimoine identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- Les espaces non bâtis inconstructibles au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Les cheminements doux à protéger ou à créer au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme,
- Les secteurs urbains faisant l'objet d'une OAP,
- La bande d'inconstructibilité de part et d'autre de la RN 13 au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme (« Loi Barnier »),
- Les règles graphiques à portée réglementaire au titre de l'article R.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Le document graphique « Informations » fait apparaître :

- La zone de nuisances sonores de part et d'autre de la RN 13 et de la RD 613,
- Le périmètre de protection éloignée du captage de Vauculey,
- Les zones humides observées figurant sur l'atlas de la DREAL (données de Janvier 2017).

Le document graphique « Risques » fait apparaître :

- Les secteurs soumis aux risques environnementaux : zone inondable par débordement des cours d'eau et remontée de nappe ...,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

## RAPPEL SUR LES DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

### Droit de préemption :

La délibération du Conseil Municipal en date du 11 Avril 2008 maintient l'institution du droit de préemption urbain dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de la commune de Bretteville-L'Orgueilleuse.

Celui-ci sera adopté par la Communauté Urbaine de Caen la Mer en 2020.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE 1 : ZONE U (EXCEPTES SECTEURS UE, US, UC ET SOUS-SECTEURS UEA)

### Caractère de la zone U

La zone U couvre des espaces majoritairement à caractère résidentiel. La zone contient les noyaux anciens des bourgs et quelques hameaux. Elle correspond également aux quartiers d'habitat sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au coup par coup de type constructions individuelles avec des hauteurs, des densités et volumes diversifiés.

Cette zone urbaine peut également comporter, ponctuellement, des constructions à vocation artisanale, de services et d'activités commerciales ainsi que d'équipements, à condition qu'elles ne nuisent pas à la vocation d'habitat.

**Cette zone contient un secteur de renouvellement urbain faisant l'objet d'une OAP.**

Cette zone urbaine peut également comporter, ponctuellement, des constructions à vocation artisanale, de services et d'activités commerciales ainsi que d'équipements, à condition qu'elles ne nuisent pas à la vocation d'habitat.

**Secteur UB** Centre urbain dense à caractère historique et patrimonial regroupant de l'habitat (maisons de ville anciennes, habitat individuel, voire petits collectifs), des équipements d'intérêt collectifs et services publics, des commerces et activités de services. Il comprend des dents creuses qui pourront être « comblées » avec de nouvelles constructions.

**Ce secteur contient un secteur de renouvellement urbain en cœur de bourg faisant l'objet d'une OAP, sur lequel un permis d'aménager a été déposé.**

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général peuvent déroger aux règles des articles II-1-1, II-1-2 et II-1-3 dans chaque zone et secteur, si un impératif de fonctionnement le justifie. Ces constructions devront néanmoins veiller à respecter une bonne insertion dans le paysage, leur environnement urbain et à ne pas nuire en matière d'ensoleillement au bâti proche

## SECTION I :

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### U I.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE

Les destinations et sous-destinations sont définies en application du Code de l'Urbanisme complétée par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. **Tout projet de construction d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations<sup>1</sup>.**

Ces destinations sont communes à l'ensemble des zones.

#### **Principes applicables à la définition de la destination :**

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone, sont rattachés à leur destination principale à titre de locaux accessoires. Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.<sup>2</sup>

Interdite : **X**

Autorisée : **✓**

Sous-conditions : \* renvoie aux conditions définies ci-après à l'article U I.2 et U I.3.

---

<sup>1</sup> Cf. annexes

<sup>2</sup> Cf. fiche technique n° 6 réforme des destinations de construction ministère du logement et de l'habitat durable. [http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/6-reforme\\_des\\_destinations\\_de\\_construction.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/6-reforme_des_destinations_de_construction.pdf)



## U I.2 – INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS, USAGES DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

### U I.2.1 Interdictions

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant,
- Les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés...),
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobil-homes pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et Programmation,
- Les constructions à sous-destination d'artisanat et commerce de détail, ou à sous-destinations d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle présentant une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.

Dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement (figuré particulier) de part et d'autre de la RN13 (300 m) et de la RD 613 (30 m):

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995.

### Risques liés aux remontées de nappe :

- Dans les secteurs de débordement de nappe (trame  dans le plan des risques), toute nouvelle construction est interdite,
- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol (sauf si une étude géotechnique montre qu'il n'y a pas de remontée de nappe à moins de 1 m de profondeur),
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

### Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

- En zones non urbanisées, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits,
- En zones urbanisées, les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :
  - Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
  - Un niveau de plancher bas situé :
    - A 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE),
    - Ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel,
  - Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements,
  - L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

Les périmètres de protections établis autour des forages au titre de l'article R.123-11 b du Code de l'Urbanisme : Le périmètre de protection du forage du Vauculey fait l'objet

d'un figuré particulier dans le règlement graphique :



Au sein de ces périmètres, sont interdites toutes constructions ou installations contraires aux dispositions de cet arrêté préfectoral (Pièce n° 5 du PLU « Annexes et servitudes »), notamment l'infiltration des eaux usées dans le sol par un système d'engouffrement rapide (puisard, puits perdu...).

### U I.2.2 Limitations

#### Principes généraux

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à des travaux de construction autorisés dans la zone,
- Les constructions, extensions de constructions existantes ainsi que les changements de destination de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU :
  - à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - à sous-destination d'entrepôt,
  - à sous-destination de restauration,
  - à sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique,

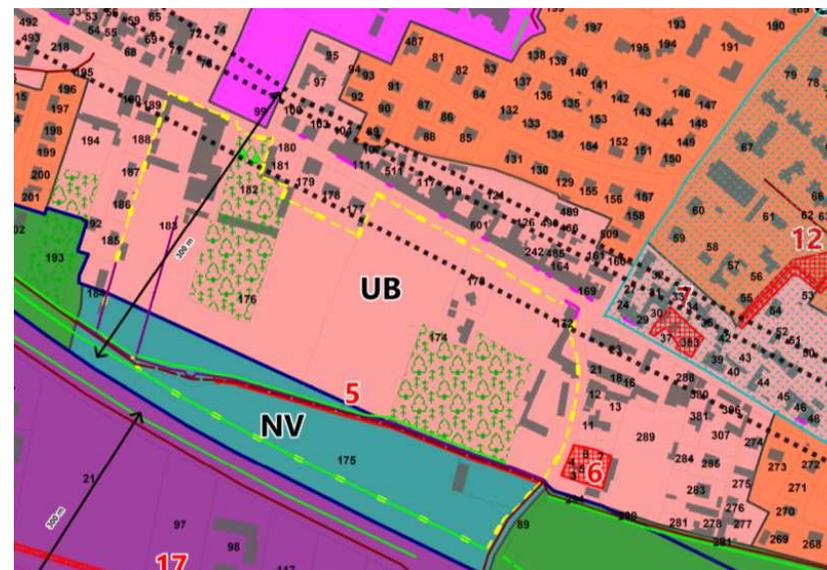
Sous réserve que le projet, par sa nature, son importance, son aspect, le trafic généré, n'engendre pas de nuisances en termes de salubrité, sécurité, et tranquillité des habitations environnantes. Et que les entreprises aient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances si elles sont autorisées.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment -à condition que celui-ci ait été régulièrement édifié- démolé ou détruit depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme. Toutefois cette reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger leur sécurité.

### U I.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Sur des terrains concernés par un linéaire de rez-de-chaussée commercial établi au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme et représenté dans le règlement graphique par un figuré :

#### Représentation graphique à portée réglementaire



Sont autorisés :

- Les changements de destination des commerces existants à la date d'approbation du présent règlement, au niveau du rez-de-chaussée à compter de la façade des constructions donnant sur la voie, sous réserve de ne pas s'effectuer vers une destination d'habitation, sauf si le rez-de-chaussée est inoccupé depuis 3 ans,
- Les constructions nouvelles, sous réserve que leur rez-de-chaussée, soit destiné aux commerces et activités de services, à un équipement d'intérêt collectif et de services publics, ou encore à constituer les parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction.
- Se référer à l'OAP du secteur UB identifié sur le règlement graphique par le figuré suivant :

## SECTION II :

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les définitions des termes suivants sont précisées dans le lexique en annexe II du règlement

- le **recul** qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies,
- les **retraits** qui concernent les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- la **hauteur des constructions**.

#### U II.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

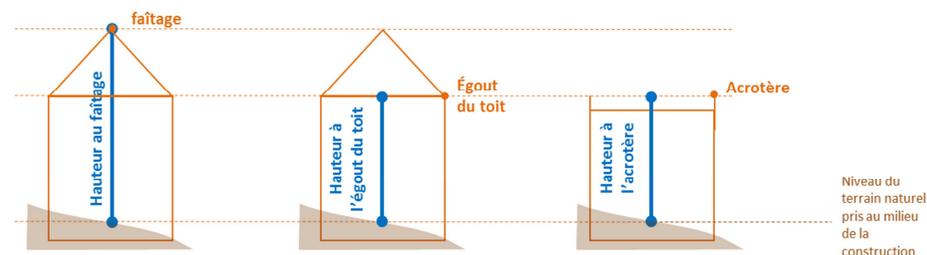
Représentation graphique de la règle :

Les illustrations intégrées à cette partie écrite du règlement peuvent avoir une vertu pédagogique pour la compréhension et la projection de la règle par les porteurs de projet visant à compléter ou expliquer la règle. On les appelle : **Les représentations graphiques illustratives**. Elles n'ont pas de valeur réglementaire.

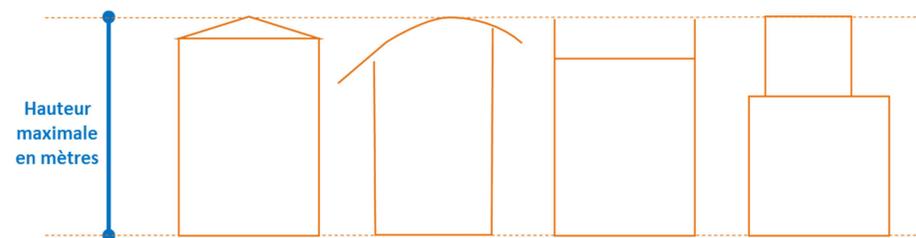
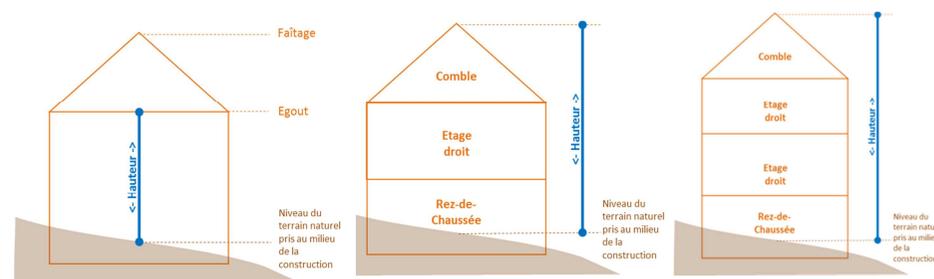
#### U II.1.1 Volumétrie

La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

#### Représentation graphique illustrative



#### Notion de hauteur au faîtage, à l'égout du toit ou acrotère

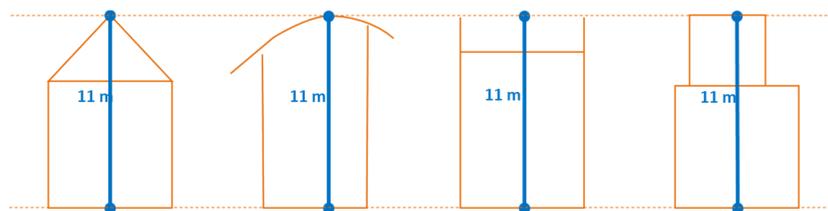


### Gabarit possible des constructions

#### En secteur UB (hors secteur d'OAP) et zone U

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 3 niveaux maximum y compris les combles aménageables à hauteur de 11 m maximum.

#### Représentation graphique illustrative



**Règle de prospect :** La hauteur d'une construction principale (hors volumes secondaires et annexes) doit rester en harmonie avec celles des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout de toit devra donc être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une dent creuse, ou en cas de démolition reconstruction, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

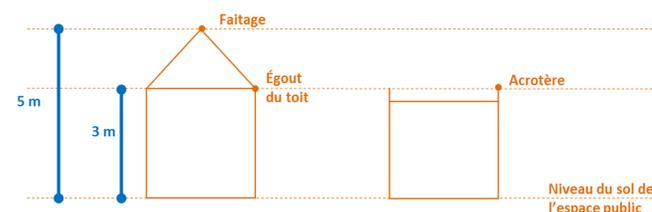
#### Extensions

La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

#### Annexes :

La hauteur des annexes aux habitations ne devra excéder 5 mètres au faitage et 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit

#### Représentation graphique illustrative



Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées, antennes ...), et des ouvrages spécifiques liés à la production d'énergie renouvelable.

#### U II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Dans toute la zone U (y compris les secteurs UB et UC)

Emprise publique : voirie, accotement et fossé compris.

Les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

#### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

#### En secteur UB

- Lorsque le long d'une voie un front bâti existe (continu ou non) formé de constructions ou de murs de clôture, les nouvelles constructions le poursuivront,
- Lorsqu'un mur de clôture de même aspect et même hauteur que les murs traditionnels environnants assure la continuité du front bâti, une nouvelle construction peut être implantée avec un retrait, il sera au moins égal à 5m par rapport aux emprises publiques,
- En l'absence de front bâti ou lors de la création de nouvelles voies, les constructions sont implantées soit à l'alignement soit avec un recul égal à 5m par rapport aux emprises publiques,

- Pour le site faisant l'objet d'une OAP, dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble (zone d'aménagement concerté, lotissement ou constructions groupées) qui fait l'objet d'un plan de composition déterminant des lignes ou bandes d'implantation des façades par rapport aux voies, aucune marge de recul n'est imposée par rapport aux emprises publiques.

#### En zone U

Les constructions nouvelles seront à édifier selon un retrait minimum de 5m devant la porte d'accès à un garage. Des implantations différentes pourront être autorisées :

Ce retrait pourra être réduit :

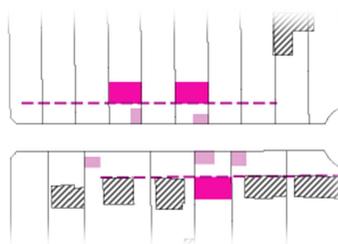
- en bordure de rues créées au sein de groupes d'habitation ou de lotissements lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera,
- lorsqu'un alignement de fait existe le long d'une voie : il pourra être poursuivi.
- pour reproduire une implantation du bâti sur cour ouverte sur le devant de la parcelle,
- pour optimiser l'ensoleillement en cas de façade de parcelle orientée sur une voie.

### LES ANNEXES ET EXTENSIONS

#### En zone U

L'implantation des annexes est autorisée à l'alignement et dans les marges de recul imposées pour les constructions principales.

Contrairement aux annexes, les extensions, même vitrées, ne sont pas autorisées dans les marges de recul.



### U II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dans toute la zone U (y compris les secteurs UB et UC)

- L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives donnant sur une zone naturelle ou agricole. Les constructions devront y observer une marge de recul d'au moins 4 mètres,
- Les constructions ne devront pas nuire en matière d'ensoleillement au bâti proche.

#### En secteur UB

- À l'intérieur d'une bande de 30m comptée par rapport à l'alignement (ou à la limite d'implantation du front bâti si celui-ci n'est pas implanté à l'alignement : les constructions s'implanteront en limite séparative,
- Au-delà : les constructions s'implanteront soit en limite séparative soit en retrait de 2m. En limite séparative la hauteur devra être inférieure à 3m, cette hauteur peut être portée à 5m lorsque la construction est contiguë à la limite séparative par son pignon. Les ouvertures sont interdites en limite séparative sur ce pignon.

#### En zone U

Les constructions s'implanteront :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3m.
- Soit en limite séparative de propriétés :
  - s'il s'agit de constructions dont la hauteur droite en limite est inférieure à 3m; cette hauteur peut être portée à 5m au faitage lorsque la construction est contiguë à la limite séparative par son pignon,
  - pour permettre la réalisation de maisons jumelées, en grappe ou en bande,
  - pour permettre l'adossement à une construction de plus grande hauteur implantée en limite séparative, et ce, dans la limite de cette hauteur.

Les annexes s'implanteront en retrait d'1 mètre minimum des limites séparatives.

## U II.2. QUALITES URBAINES ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### U II.2.1 Principes généraux ou esthétique générale

- Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés par les constructions préexistantes,
- Les façades, soubassements, murs de soutènement ou murs de clôtures qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents recevront parement ou bien un enduit, soit peint, soit teinté dans la masse,
- Les extensions et les annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes et les associations de matériaux et teintes,
- Panneaux solaires, vitrages, toitures végétalisées sont autorisées, sous réserve de produire un ensemble harmonieux et/ou une architecture contemporaine de qualité.

### U II.2.2 Prescriptions architecturales

1. Réhabilitation ou extension de constructions anciennes (datant d'avant 1945) :
  - Les aménagements devront être conduits en harmonie avec le bâti existant (ordonnancement des façades, toiture ...), les couleurs et matériaux d'origine,
  - Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents à chaque fois que cela sera possible,
  - Tous les ouvrages de toiture, les superstructures maçonnées émergentes des toitures (pignons, clochetons, tourelles, pigeonniers...) et autres accessoires (faîteaux, faîtières, épis, fleurons, girouettes, crêtes, chatières, mitrons, châteaux, gouttières, fronton, pas de chat, souches de cheminée ...) devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique, à chaque fois que cela sera possible et n'altère pas la sécurité,
  - Au cas où l'état de dégradation du matériau ne permettrait pas sa conservation, il devra être recouvert à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment. Il en est de même dans le cas de réfection d'une toiture,

- Les menuiseries extérieures anciennes seront soit restaurées, si leur état le permet, soit utilisées comme modèle pour le remplacement par des menuiseries neuves,
- Les volets anciens en bois ou en acier doivent être conservés, ils seront peints dans des tonalités en harmonie avec les fenêtres. Les volets roulants, sont tolérés à la condition que les coffres d'enroulement soient invisibles en façade. Tout dispositif de volets intérieurs est autorisé sous réserve de ne pas modifier la dimension des baies,
- Pour les extensions et annexes, si le matériau de couverture n'est pas identique à celui de la construction principale, il devra être de même teinte.

#### 2. Les constructions neuves :

##### Façade :

- Les façades devront respecter l'ambiance chromatique de la rue. La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire,
- Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti. Le bois vernis est interdit,
- Pour les devantures commerciales, les éléments en saillie ne sont pas autorisés sur le domaine public.

##### Toiture :

##### En secteur UB (hors secteur OAP)

- Les constructions seront principalement couvertes de toitures à deux pans appuyés sur le même faitage, d'une pente comprise entre 40° et 55°. Cette disposition ne s'applique que pour les constructions ou parties de constructions qui bordent les rues où le motif de « règle architecturale particulière » est porté sur le règlement graphique,
- Les châssis de toiture seront implantés dans le plan de la toiture.

### Constructions d'architecture contemporaine :

- Les constructions d'Architecture Contemporaine sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans l'environnement bâti et paysagé,
- Cette intégration sera assurée grâce à :
  - une composition d'ensemble des volumes, des façades et des teintes simple et harmonieuse,
  - l'emploi d'aspects et de teintes harmonieux avec celles des constructions traditionnelles de la commune.

### U II.2.3 Clôtures et murs

#### Principes généraux

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

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

- **En bordure de l'espace public :**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Elles devront s'harmoniser avec celles de même alignement ou de la rue.

Elles ne pourront dépasser 1,60 m de hauteur totale.

Cette disposition ne s'applique pas aux haies plantées à 0,5m en recul de l'alignement, leur hauteur ne pourra pas dépasser 2m.

### Sont interdits :

- les couleurs vives,
  - Les clôtures en matériaux souples.
- **En limites séparatives ou en fond de parcelles ou avec un espace agricole ou naturel**
    - Elles seront des haies composées d'essences locales (Cf. U II.3.2), et ne pourront pas dépasser les 2 m,
    - Les arbres seront plantés à une distance de la limite séparative au moins égale à 2m. La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte,
    - En limite d'une zone Naturelle ou Agricole, les nouvelles clôtures seront obligatoirement des haies bocagères, comprenant des espèces d'essences locales (Cf. U II.3.2).

### U II.2.4 Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les murs en pierre à préserver ont été identifiés dans les documents graphique du règlement par le figuré suivant : 

#### Déclaration préalable

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, toute transformation exécutée sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément identifié dans les documents graphiques du règlement, doivent être précédés d'une déclaration préalable et d'une autorisation de l'autorité compétente.

- Ne sont pas soumis à une déclaration préalable :
  - les travaux mentionnés ci-dessus lorsqu'ils sont soumis à permis de construire, en application des articles R421-14 à R421-16 du code de l'urbanisme ;
  - les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.

- Les travaux autorisés devront être justifiés pour :
  - la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par unité foncière à la date d'approbation du PLU et ne devront dépasser 4 mètres de largeur,
  - la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
  - en cas de reconstruction à l'identique (Dans le cas d'une reconstruction à l'identique, un déplacement du mur (sans réduction de sa longueur) en limite d'emprise publique ou de voie publique ou privée peut être autorisé).
- Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles, du traitement architectural et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc.
- Si une prescription d'alignement obligatoire est portée au règlement graphique, ils seront alors reconstitués en recul. S'ils sont prolongés ou reconstitués en recul, ils le seront avec la même facture et les mêmes matériaux et leur hauteur ne dépassera pas celle de l'ouvrage préexistant ; Ils pourront être percés d'ouvertures.

### Permis de démolir

Au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux, ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à un permis de démolir.

Ces travaux sont autorisés à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de la construction ;
- ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;
- ou que l'état de la construction soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

### U II.2.5 Locaux et équipements techniques

Coffret, compteur, boîte aux lettres... devront être intégrés dans les clôtures et être dans une logique de minimisation de l'impact visuel et faciliter l'accès.

### U II.2.6 Antennes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

### U II.2.7 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par les articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'Urbanisme.

#### En zone U et secteur UB :

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sont autorisées sous réserve :

- de ne pas représenter un risque pour la santé, pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage),
- d'être intégrés au bâti ou à son environnement,
- de ne pas créer de nuisances notamment :
  - des nuisances sonores continues, quel qu'en soit le degré,
  - des vibrations sensibles, notamment de basses fréquences,
  - des ombres portées issues d'une installation de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sur une habitation voisine.

Les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme illustreront le respect de ces dispositions.

Par ailleurs, un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie.

### U II.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### U II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables

##### Principes généraux

- Les espaces libres devront faire l'objet d'un traitement qualitatif dont les objectifs sont multiples et notamment :
  - participer à l'intégration paysagère du projet,
  - réduire l'imperméabilisation des sols,
  - préserver les continuités écologiques.

##### A ce titre,

- les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible,
- les constructions seront réalisées avec un accompagnement végétal qui poursuivra les objectifs ci-dessus.
- Les constructions devront justifier d'un minimum de surfaces non imperméabilisées par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants) sont autorisés,
- Sur l'ensemble de la zone, ces surfaces seront plantées à raison d'un arbre par tranche de 200m<sup>2</sup>. Les essences locales définies en annexe 3 du présent règlement devront être respectées.

##### En zone U

Quel que soit la taille de l'unité foncière, la surface perméable devra être d'au moins 30 %.

Ces dispositions s'appliquent :

- aux extensions ou annexes de constructions existantes,
- aux reconstructions.

Peuvent déroger à cette règle les unités foncières disposant d'un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 3 000 litres recueillant les eaux pluviales.

#### En secteur UB

Les parcelles recevant de nouveaux logements comprendront un espace non imperméabilisé planté au moins égal à 20 % de la superficie totale de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas lorsque le rez-de-chaussée des constructions est occupé par d'autres destinations, (commerces et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics...) hors hébergements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique.

### U II.3.2 Clôture végétale et haie bocagère

- Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lors de toute construction ou aménagement, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager. Le maintien des clôtures végétales et haies bocagères devra être privilégié, leur remplacement ne pourra pas être constitué d'essence exotique, invasive, inadapté au milieu,
- Pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité :
  - les clôtures végétales seront constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées<sup>3</sup>,
  - les espèces d'arbres devront être précisées dans le permis de construire.
- Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Cf. annexe 3 du présent règlement

<sup>4</sup> Cf. « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », éditée par le Conseil Régional de Basse-Normandie

<https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf>

### U II.3.3 Projets d'ensemble et secteurs d'OAP

- Pour les lotissements et groupes d'habitations, des espaces libres devront être intégrés au projet. Le plan de composition devra préciser le schéma des plantations. Les essences seront précisées dans le permis de construire,
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre-tige pour 6 places de stationnement,
- En dehors des secteurs faisant l'objet d'une OAP, les opérations d'aménagement comprenant plus de 6 logements comprendront une surface plantée au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges et équipés et aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Ils ne comprendront ni aires de stationnement ni bassins de rétention des eaux pluviales.

### U II.3.4 Pour les éléments naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les alignements végétaux, les arbres remarquables et les secteurs de patrimoine naturel sont identifiés dans les documents graphiques du règlement par les figurés suivants : 

#### Déclaration préalable

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, tous travaux ou transformation exécutés sur des éléments naturels ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément identifié dans les documents graphiques du règlement, doivent être précédés d'une déclaration préalable, d'une autorisation de l'autorité compétente et devront être justifiés par des motifs tels que :

- la poursuite de l'activité économique avec une exploitation des parcelles concernées,
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,

- l'arrachage de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

Pour les haies bocagères et talus, arbres remarquables identifiés au règlement graphique, toute modification substantielle ou définitive d'un tel élément devra être compensée :

- par la re-création d'un talus ou de la haie sur une longueur équivalente à celle modifiée ou détruite,
- l'installation de clôtures végétales permettant le maintien des continuités écologiques.

Sont proscrits les coupes ou abattages des alignements végétaux (dont haies) repérés dans les documents graphiques du règlement sauf :

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

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

#### Plantations à créer

Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée et qu'elle satisfasse au respect des dispositions portant sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis (art. Section U II.3.2 / II.3.3). Les plantations compensatoires seront prioritairement localisées dans les linéaires à créer identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant : ■ ■ ■ .

Lorsqu'ils sont créés, ces alignements sont des alignements végétaux à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être composés d'alignements d'arbres accompagnés de haies arbustives d'essences locales<sup>5</sup>.

## U II.4. STATIONNEMENT

### U II.4.1 Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique,
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat,
- Tout projet de commerce ou de service devra justifier d'une aire de stationnement d'une superficie suffisante devant permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs,
- Habitat individuel : Il sera demandé 2 places par logement créé,
- Habitat collectif : Il sera demandé 1 place minimum par logement créé + 0.5 place par visiteur. La même règle s'applique aux logements sociaux.

### U II.4.2 Le stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans :

- toute opération de construction à vocation principale de logements,
- toute opération de construction avec une autre vocation et comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

Cet espace doit respecter les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

<sup>5</sup> Cf. Annexe 3 du présent règlement

## SECTION III

### EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### U III.1. DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

L'accès correspond à la portion de terrain non close (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

La portion du terrain non close constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Le permis pourra être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment en termes de visibilité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des accès groupés, notamment dans le cas de permis d'aménager, pourront être imposés pour des terrains adjacents.

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, collecte des déchets et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s). Toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les cheminements piétonniers, notamment ceux identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant : (chemins à conserver)  (chemins à créer), doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

#### U III.2. DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il est précisé que dans le cadre de création de réseaux destinés à être classés dans le domaine public, il sera exigé le respect de tous les articles du règlement d'assainissement de Caen la Mer et de son cahier de Prescriptions techniques.

Il est rappelé que pour les zones d'urbanisation future et les secteurs à aménager les travaux sur les réseaux assainissement des communes doivent faire l'objet d'une programmation par la Communauté Urbaine. Ainsi, afin d'intégrer les interventions dans les programmes travaux, il est demandé que la commune fasse part à la communauté urbaine de ses besoins découlant des nouvelles zones à urbaniser le plus en amont possible des projets avec le phasage de réalisation afin que la collectivité puisse programmer les travaux d'assainissement nécessaires en conséquences.

##### U III.2.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle accueillant des habitants.

##### U III.2.2 Protection contre l'incendie

L'absence ou l'insuffisance des installations publiques (hydrants conformes en débit et pression) ou privées (hydrants conformes, réservoirs d'eau appropriés ou tout autre moyen adapté) de lutte contre l'incendie externe peuvent justifier un refus d'autorisation.

##### U III.2.3 Assainissement

###### Eaux usées

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

Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

### **Eaux résiduaires liées aux activités**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé publique.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés. Un prétraitement pourra être exigé.

### **Eaux pluviales**

Chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant, en priorité, la gestion des eaux pluviales par infiltration dans le sol et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

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

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

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

### **U III.2.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

### **U III.2.5 Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Pour toutes constructions autorisées, il est obligatoire de disposer d'un lieu ou d'un local destiné au stockage des déchets suffisamment dimensionnés et localisés pour assurer la bonne gestion des conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et assimilés.

---

## CHAPITRE 2 : SECTEURS UE, US ET SOUS-SECTEUR UEA

### Caractère du secteur UE

Ce secteur couvre les activités économiques et de services existants. Il est dévolu à l'accueil des activités économiques nouvelles peu nuisantes et au développement des activités existantes.

### Caractère du secteur US

Secteur urbain à vocation d'activités de commerces et d'activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou de services qui devront être compatibles avec la proximité résidentielle lorsqu'elle existe.

### Caractère du sous-secteur UEA

Ce sous-secteur concerne le prolongement de la zone artisanale de SAINT-MANVIEU NORREY à l'ouest de la RD83.

## SECTION I :

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### UE I.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE

Les destinations et sous-destinations sont définies en application du Code de l'Urbanisme complétée par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. **Tout projet de construction d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations<sup>6</sup>.**

Ces destinations sont communes à l'ensemble des zones.

#### **Principes applicables à la définition de la destination :**

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'une activité autorisée dans la zone, sont rattachés à leur destination principale à titre de locaux accessoires. Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.<sup>7</sup>

Interdite : **X**

Autorisée : **✓**

Sous-conditions : \* renvoie aux conditions définies ci-après à l'article UE I.2.

<sup>6</sup> Cf. annexes

<sup>7</sup>Cf. fiche technique n° 6 réforme des destinations de construction ministère du logement et de l'habitat durable.[http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/6-reforme\\_des\\_destinations\\_de\\_construction.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/6-reforme_des_destinations_de_construction.pdf)

Destinations des constructions	Sous-destinations	Secteurs et sous-secteur			et services publics				
		UE	UEa	US					
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	X	X	X	<b>et services publics</b>	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	✓	X	X
	<i>Exploitation forestière</i>	X	X	X		<i>Etablissements d'enseignement</i>	X	X	X
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	*	X	X		<i>Etablissements de santé et d'action sociale</i>	*	X	X
	<i>Hébergement</i>	X	X	X		<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X	X	X
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	*	*	✓		<i>Equipements sportifs</i>	✓	X	X
	<i>Restauration</i>	✓	✓	✓		<i>Autres équipements recevant du public</i>	✓	X	X
	<i>Commerce de gros</i>	✓	✓	X	<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	<i>Industrie</i>	✓	✓	X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	✓	✓	✓		<i>Entrepôt</i>	✓	✓	X
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	✓	X	X		<i>Bureau</i>	✓	X	X
	<i>Cinéma</i>	✓	X	X		<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	✓	X	X
<b>Equipements d'intérêt collectif</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	✓	X	X					

## UE I.2 – INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS, USAGES DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

### UE I.2.1 Interdictions

- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobil-homes non lié à une activité pour une durée supérieure à 3 mois
- Les résidences démontables de loisirs ou constituant un habitat permanent, campings, parcs résidentiels de loisirs, ou habitations légères de loisirs (bungalows, etc.),
- Les constructions sur sous-sol.

Dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement (figuré particulier  de part et d'autre de la RN13 (300 m) et de la RD 613 (30 m) :

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995.

#### Risques liés aux remontées de nappe :

- Dans les secteurs de débordement de nappe (trame  dans le plan des risques, toute nouvelle construction est interdite,
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2,5 mètre (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol (sauf si une étude géotechnique montre qu'il n'y a pas de remontée de nappe à moins de 2,5 m de profondeur),
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

#### En secteur US :

Les périmètres de protections établis autour des forages au titre de l'article R.123-11 b du Code de l'Urbanisme : Le périmètre de protection du forage du Vauculey fait l'objet d'un figuré particulier dans le règlement graphique : 

Au sein de ces périmètres, sont interdites toutes constructions ou installations contraires aux dispositions de cet arrêté préfectoral (Pièce n° 5 du PLU « Annexes et servitudes »), notamment l'infiltration des eaux usées dans le sol par un système d'engouffrement rapide (puisard, puits perdu...).

### UE I.2.2 Limitations

#### Principes généraux

- Les constructions devront respecter les orientations du DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial),
- Les constructions à usage de logement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, sous réserve cumulativement :
  - que la construction soit intégrée au bâtiment abritant l'activité,
  - qu'elles aient une surface de plancher maximale de 80m<sup>2</sup>,
  - qu'elles ne représentent qu'une construction par unité foncière.
- Les dépôts de ferraille, de véhicules ou d'engins hors d'usage, de déchets, de matériaux sous réserve d'être masqués par un aménagement paysager,
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à des travaux de construction autorisés dans la zone,
- Les constructions à usage d'artisanat et commerces de services, sous réserve d'être liées aux activités et filières déjà admises dans le secteur,
- Les activités logistiques dans une limite maximale de 30% de la surface de plancher au sein de la zone UE.

## SECTION II :

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Les définitions des termes suivants sont précisées dans le lexique en annexe III du règlement**

- **le recul** qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies,
- **les retraits** qui concernent les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- **la hauteur des constructions.**

#### UE II.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### UE II.1.1 Volumétrie

La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale ne pourra dépasser 11 mètres.

Il sera possible de déroger à la règle pour une extension dont le bâtiment existant est supérieur à 11m.

##### UE II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'emprise publique : voirie, accotement et fossé compris.

Les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

##### En secteur UE

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 50 m par rapport à l'axe de la RN 13.

Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées au moins égale à 5m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à l'extension limitée de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport aux voies.

##### En sous-secteur UEa

Le long de l'ancienne Rue de la Gare / Chemin de Balleroy, les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

##### En secteur US

Les constructions s'implanteront à une distance de l'alignement au moins égale à 3m.

##### UE II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative lorsque deux pétitionnaires s'entendent pour réaliser simultanément un projet de construction couvrant deux ou plusieurs parcelles mitoyennes, l'implantation en limite séparative de propriété sera autorisée sous réserve que les constructions mitoyennes présentent une continuité volumétrique et une harmonie architecturale,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 m.

## UE II.2. QUALITES URBAINES ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### UE II.2.1 Principes généraux ou esthétique générale

- Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière. Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. Des acrotères masqueront les nouvelles toitures à deux pans symétriques de faible pente,
- Les tonalités dominantes seront choisies dans une gamme de couleurs neutres compatibles avec l'harmonie générale de la zone. Les teintes vives sont limitées aux enseignes,
- Les façades, les soubassements, murs de soutènement ou murs de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tel que le bardage métallique) doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. Leurs teintes respecteront l'harmonie générale du secteur,
- Les nouvelles enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou à l'objet social de l'activité. Elles ne débordent pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture,
- Les totems et mâts sont autorisés à hauteur maximum du bâtiment. Des enseignes lumineuses sur la toiture sont interdites.
- Les enseignes sur toitures sont autorisées, sans dépasser la hauteur du bâtiment admise.
- Les toitures seront de couleur ardoise ou grise (à l'exclusion des nuances claires), elles pourront être couvertes de zinc, Elles seront traitées avec le même niveau de qualité que les façades,
- Les extensions et annexes devront respecter le caractère général du bâtiment principal pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

### UE II.2.2 Clôtures et murs

#### Principes généraux

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

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

#### • En bordure de l'espace public

Leur hauteur est limitée à 2m.

Elles seront exemptes de toute publicité, seule l'inscription de la raison sociale sur un muret est autorisée.

Elles seront composées à partir des éléments suivants:

- De haies basses taillées d'essences locales (Cf. UE II.3.2),
- De grillages rigides sur potelets de couleur foncée ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines,
- De murets intégrant les coffrets techniques ; ils auront une hauteur inférieure à 1,2m.

#### • En limites séparatives ou en fond de parcelles

Elles seront préférentiellement des haies composées d'essences locales (Cf. UE II.3.2).

Les clôtures pleines sont autorisées et ne pourront dépasser 2 mètres.

**En limite d'une zone Naturelle ou Agricole**, les nouvelles clôtures seront obligatoirement des haies bocagères, comprenant des espèces d'essences locales (Cf. UE II.3.2).

### UE II.2.3 Aire de service / stockages extérieurs

Les implantations comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif).

Ces espaces ne seront pas visibles depuis les espaces ouverts au public. Ils seront facilement accessibles depuis la voie publique et intégrés à l'architecture ou aux aménagements paysagers des constructions.

Les écrans seront principalement réalisés par des plantations végétales (Cf. UE II.3.2).

#### **UE II.2.4 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par les articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie.

## UE II.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### UE II.3.1 Obligations en matière coefficient de perméabilité ou éco-aménageables

#### Principes généraux

- Les espaces libres devront faire l'objet d'un traitement qualitatif dont les objectifs sont multiples et notamment :
  - participer à l'intégration paysagère du projet,
  - réduire l'imperméabilisation des sols,
  - préserver les continuités écologiques.
- Les constructions devront justifier d'un minimum de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction,
- La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :
  - les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
  - les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

Les espaces verts bordant la RN 13 devront être engazonnés et entretenus.

#### En secteur UE

- Quel que soit la taille de l'unité foncière, la surface perméable devra être d'au moins 30 %,
- Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, etc.) sont autorisés,
- L'utilisation de graviers devra respecter un retrait de 10 m par rapport à la voie et emprise publique.

Peuvent déroger à cette règle les unités foncières disposant d'un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 9 000 litres recueillant les eaux pluviales.

### UE II.3.2 Clôture végétale et haie bocagère

- Pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité :
  - les clôtures végétales seront majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées<sup>8</sup>,
  - les espèces d'arbres devront être précisées dans le permis de construire.

### UE II.3.3 Pour les éléments naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les alignements végétaux et les secteurs de patrimoine naturel sont identifiés dans les documents graphiques du règlement par les figurés suivants : , .

#### Déclaration préalable

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, tous travaux ou transformation exécutés sur des éléments naturels ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément identifié dans les documents graphiques du règlement, doivent être précédés d'une déclaration préalable et d'une autorisation de l'autorité compétente et devront être justifiés par des motifs tels que :

- la poursuite de l'activité économique avec une exploitation des parcelles concernées,
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- ou l'arrachage de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

Pour les haies bocagères et talus identifiés au règlement graphique, toute modification substantielle ou définitive d'un tel élément devra être compensée :

<sup>8</sup> Cf. annexe 3 du présent règlement

- par la re-création d'un talus ou de la haie sur une longueur équivalente à celle modifiée ou détruite,
- l'installation de clôtures végétales permettant le maintien des continuités écologiques.

Sont proscrits les coupes ou abattages des alignements végétaux (dont haies) repérés dans les documents graphiques du règlement sauf :

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

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

#### Plantations à créer

Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée et qu'elle satisfasse au respect des dispositions portant sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis (art. Section UE II.3.2). Les plantations compensatoires seront prioritairement localisées dans les linéaires à créer identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant : 

Lorsqu'ils sont créés, ces alignements sont des alignements végétaux à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être composés d'alignements d'arbres accompagnés de haies arbustives d'essences locales<sup>9</sup>.

## UE I.4. STATIONNEMENT

### UE I.4.1 Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Tout projet devra justifier d'une aire de stationnement d'une superficie suffisante devant permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs.

### UE I.4.2 Le stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être prévu et conforme à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

<sup>9</sup> Cf. Annexe 3 du présent règlement

## SECTION III

### EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### UE III.1. DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

L'accès correspond à la portion de terrain non close (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

La portion de terrain non close constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Le permis pourra être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment en termes de visibilité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des accès groupés, notamment dans le cas de permis d'aménager, pourront être imposés pour des terrains adjacents.

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, collecte des déchets et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s). Toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les cheminements piétonniers, notamment ceux identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant :  (chemins à conserver),  (chemins à créer), doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

#### UE III.2. DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il est précisé que dans le cadre de création de réseaux destinés à être classés dans le domaine public, il sera exigé le respect de tous les articles du règlement d'assainissement de Caen la Mer et de son cahier de Prescriptions techniques.

Il est rappelé que pour les zones d'urbanisation future et les secteurs à aménager les travaux sur les réseaux assainissement des communes doivent faire l'objet d'une programmation par la Communauté Urbaine. Ainsi, afin d'intégrer les interventions dans les programmes travaux, il est demandé que la commune fasse part à la Communauté Urbaine de ses besoins découlant des nouvelles zones à urbaniser le plus en amont possible des projets avec le phasage de réalisation afin que la collectivité puisse programmer les travaux d'assainissement nécessaires en conséquences.

##### UE III.2.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle accueillant des habitants.

##### UE III.2.2 Protection contre l'incendie

L'absence ou l'insuffisance des installations publiques (hydrants conformes en débit et pression) ou privées (hydrants conformes, réservoirs d'eau appropriés ou tout autre moyen adapté) de lutte contre l'incendie externe peuvent justifier un refus d'autorisation.

##### UE III.2.3 Assainissement

###### Eaux usées

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

Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

### **Eaux résiduaires liées aux activités**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé publique.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés. Un prétraitement pourra être exigé.

### **Eaux pluviales**

Chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant, en priorité, la gestion des eaux pluviales par infiltration dans le sol et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

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

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

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

### **UE III.2.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

### **UE III.2.5 Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Pour toutes constructions autorisées, il est obligatoire de disposer d'un lieu ou d'un local destiné au stockage des déchets suffisamment dimensionnés et localisés pour assurer la bonne gestion des conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et assimilés ou d'un dispositif de couverture de déchets devra être mis en place, ne permettant pas leur dispersion.

## CHAPITRE 3 : SECTEUR UC

### Caractère du secteur UC

Secteur urbain à vocation d'équipements publics structurants, d'intérêt collectif et services publics (groupe scolaire, restauration scolaire, salle de musique intercommunale, équipements sportifs, terrain de sport, hébergement spécifique à vocation sociale, équipement culturel...).

Les règles d'implantation des constructions sont donc relativement souples afin de répondre à la diversité des formes urbaines présentes.

## SECTION I :

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### UC I.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE

Les destinations et sous-destinations sont définies en application du Code de l'Urbanisme complétée par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. **Tout projet de construction d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations<sup>10</sup>.**

Ces destinations sont communes à l'ensemble des zones.

#### Principes applicables à la définition de la destination :

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone, sont rattachés à leur destination principale à titre de locaux accessoires. Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.<sup>11</sup>

Interdite : **X**

Autorisée : **✓**

Sous-conditions : \* renvoie aux conditions définies ci-après à l'article UC I.2.

<sup>10</sup> Cf. annexes

<sup>11</sup> Cf. fiche technique n° 6 réforme des destinations de construction ministère du logement et de l'habitat durable.[http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/6-reforme\\_des\\_destinations\\_de\\_construction.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/6-reforme_des_destinations_de_construction.pdf)

Destinations des constructions	Sous-destinations	Secteur UC
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	X
	<i>Exploitation forestière</i>	X
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	*
	<i>Hébergement</i>	X
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
	<i>Restauration</i>	✓
	<i>Commerce de gros</i>	X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	X
	<i>Cinéma</i>	X
<b>Equipements d'intérêt collectif</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	✓

<b>et services publics</b>	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	✓
	<i>Etablissements d'enseignement</i>	✓
	<i>Etablissements de santé et d'action sociale</i>	✓
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	✓
	<i>Equipements sportifs</i>	✓
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	✓
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	<i>Industrie</i>	X
	<i>Entrepôt</i>	X
	<i>Bureau</i>	X
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X

## UC I.2 – INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS, USAGES DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

### UC I.2.1 Interdictions

- Les dépôts de ferraille, de véhicules ou d'engins hors d'usage, de déchets,
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat.

#### Risques liés aux remontées de nappe :

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol (sauf si une étude géotechnique montre qu'il n'y a pas de remontée de nappe à moins de 1 m de profondeur).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa.

#### Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

- En zones non urbanisées, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits,
- En zones urbanisées, les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :
  - Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
  - Un niveau de plancher bas situé :
    - A 0,20 mètre au-dessus de la côte des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE),

- Ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel,
- Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements,
- L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa,
- L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

### UC I.2.2 Limitations

#### Principes généraux

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à des travaux de construction autorisés dans la zone,
- Les constructions à usage de logement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, sous réserve cumulativement :
  - que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité,
  - qu'elles aient une surface de plancher maximale de 80m<sup>2</sup>,
  - qu'elles ne représentent qu'une construction par unité foncière.
- La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des implantations, emprises, volumes et destinations d'origine.

## SECTION II :

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Les définitions des termes suivants sont précisées dans le lexique en annexe III du règlement**

- **le recul** qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies,
- **les retraits** qui concernent les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- **la hauteur des constructions.**

#### UC II.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### UC II.1.1 Volumétrie

Les constructions ne devront pas nuire en matière d'ensoleillement au bâti proche.

##### Extensions

La hauteur des extensions pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

##### UC II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

##### UC II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments sur la limite séparative est autorisée, s'il ne se situe pas en limite de zone A ou N, sinon les constructions devront y observer une marge de recul d'au moins 4 mètres.

#### UC II.2. QUALITES URBAINES ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

##### UC II.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par les articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie.

## UC II.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### UC II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables

Les espaces libres devront faire l'objet d'un traitement qualitatif dont les objectifs sont multiples et notamment :

- participer à l'intégration paysagère du projet,
- réduire l'imperméabilisation des sols,
- préserver les continuités écologiques.

A ce titre,

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible,
- Les constructions seront réalisées avec un accompagnement végétal qui poursuivra les objectifs ci-dessus.

Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées<sup>12</sup>.

### UC II.3.2 Pour les éléments naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les alignements végétaux et les secteurs de patrimoine naturel sont identifiés dans les documents graphiques du règlement par les figurés suivants :  ,  .

#### Déclaration préalable

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, tous travaux ou transformation exécutés sur des éléments naturels ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément identifié dans les documents graphiques du règlement, doivent être précédés d'une déclaration préalable et d'une autorisation de l'autorité compétente et devront être justifiés par des motifs tels que :

- la poursuite de l'activité économique avec une exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- ou l'arrachage de végétaux, parasités, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

Pour les haies bocagères et talus identifiés au règlement graphique, toute modification substantielle ou définitive d'un tel élément devra être compensée :

- par la re-création d'un talus ou de la haie sur une longueur équivalente à celle modifiée ou détruite,
- l'installation de clôtures végétales permettant le maintien des continuités écologiques.

<sup>12</sup> Cf. « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », éditée par le Conseil Régional de Basse-Normandie

<https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf>

Sont proscrits les coupes ou abattages des alignements végétaux (dont haies) repérés dans les documents graphiques du règlement sauf :

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

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

#### Plantations à créer

Les plantations compensatoires seront prioritairement localisées dans les linéaires à créer identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant :  .

Lorsqu'ils sont créés, ces alignements sont des alignements végétaux à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être composés d'alignements d'arbres accompagnés de haies arbustives d'essences locales<sup>13</sup>.

## UC II.4. STATIONNEMENT

### UC II.4.1 Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

### UC II.4.2 Le stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être prévu et conforme à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

<sup>13</sup> Cf. Annexe 3 du présent règlement

## SECTION III

### EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### UC III.1. DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

L'accès correspond à la portion de terrain close non ou (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

La portion de terrain non close constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, collecte des déchets et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les cheminements piétonniers, notamment ceux identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant :  (chemins à conserver), doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

#### UC III.2. DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il est précisé que dans le cadre de création de réseaux destinés à être classés dans le domaine public, il sera exigé le respect de tous les articles du règlement d'assainissement de Caen la Mer et de son cahier de Prescriptions techniques.

Il est rappelé que pour les zones d'urbanisation future et les secteurs à aménager les travaux sur les réseaux assainissement des communes doivent faire l'objet d'une programmation par la Communauté Urbaine. Ainsi, afin d'intégrer les interventions dans les programmes travaux, il est demandé que la commune fasse part à la Communauté Urbaine de ses besoins découlant des nouvelles zones à urbaniser le plus en amont possible des projets avec le phasage de réalisation afin que la collectivité puisse programmer les travaux d'assainissement nécessaires en conséquences.

##### UC III.2.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

##### UC III.2.2 Protection contre l'incendie

L'absence ou l'insuffisance des installations publiques (hydrants conformes en débit et pression) ou privées (hydrants conformes, réservoirs d'eau appropriés ou tout autre moyen adapté) de lutte contre l'incendie externe peuvent justifier un refus d'autorisation.

##### UC III.2.3 Assainissement

###### Eaux usées

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

Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

### **Eaux pluviales**

Chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant, en priorité, la gestion des eaux pluviales par infiltration dans le sol et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

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

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

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

### **UC III.2.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Devront être prévus les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

.

.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

### Caractère de la zone 1AU

La zone 1AU est une zone non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'urbanisation sous la forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation d'équipements publics et privés correspondants.

Les constructions et opérations admises devront être conformes aux dispositions du règlement et respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies, cohérentes avec le PADD.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elle devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

#### CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Les constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone tels qu'ils sont prévus par les Orientations d'Aménagement (Pièce n°3) et les dispositions du règlement qui suit.

Exceptionnellement, les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général peuvent déroger aux règles des articles II-1-1, II-1-2 et II-1-3 dans chaque zone et secteur si un impératif de fonctionnement le justifie. Ces constructions devront néanmoins veiller à respecter une bonne insertion dans le paysage, leur environnement urbain et à ne pas nuire en matière d'ensoleillement au bâti proche.

## SECTION I :

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 1AU I.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE

Les destinations et sous-destinations sont définies en application du Code de l'Urbanisme complétée par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. **Tout projet de construction d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations<sup>14</sup>.**

Ces destinations sont communes à l'ensemble des zones.

#### Principes applicables à la définition de la destination :

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'une activité autorisée dans la zone, sont rattachés à leur destination principale à titre de locaux accessoires. Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.<sup>15</sup>

Interdite : **X**

Autorisée : **✓**

Sous-conditions : \* renvoie aux conditions définies ci-après à l'article 1AU I.2.

---

<sup>14</sup> Cf. annexes

<sup>15</sup> Cf. fiche technique n° 6 réforme des destinations de construction ministère du logement et de l'habitat durable. [http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/6\\_reforme\\_des\\_destinations\\_de\\_construction.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/6_reforme_des_destinations_de_construction.pdf)

Destinations des constructions	Sous-destinations	Zone 1AU			
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	X	<b>services publics</b>	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X
	<i>Exploitation forestière</i>	X		Etablissements d'enseignement	X
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	✓		Etablissements de santé et d'action sociale	X
	<i>Hébergement</i>	X		Salles d'art et de spectacles	X
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	*		Equipements sportifs	X
	<i>Restauration</i>	*		Autres équipements recevant du public	*
	<i>Commerce de gros</i>	X		<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	<i>Industrie</i>
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	*	<i>Entrepôt</i>		X
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	X	<i>Bureau</i>		X
	<i>Cinéma</i>	X	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		X
<b>Equipements d'intérêt collectif et</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X			

## 1AU I.2 – INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS, USAGES DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

### 1AU I.2.1 Interdictions

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant,
- Les constructions à sous-destination d'artisanat et commerce de détail où s'effectue l'accueil d'une clientèle présentant une surface de vente supérieure à 100 m<sup>2</sup>,
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habit humain,
- Le stationnement extérieur, isolé ou collectif, des caravanes ou camping-cars pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les dépôts et stockages de véhicules, de ferrailles non liés à une activité,

Dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement (figuré particulier L-----) de part et d'autre de la RN13 (300 m) et de la RD 613 (30 m) :

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995.

### 1AU I.2.2 Limitations

#### Principes généraux

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,

- justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente), dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (haies sur talus, noues,...).
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve :
  - de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagements spécifiques éventuelles,
  - que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (réalisation de voiries et réseaux divers),
  - que le projet, par sa nature, son importance, son aspect, le trafic généré, n'engendre pas de nuisances en termes de salubrité, sécurité, et tranquillité des habitations environnantes. Et que les entreprises aient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances si elles sont autorisées.
- La reconstruction après sinistre, sous réserve qu'elles respectent des implantations, emprises et volumes initiaux,
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

## 1AU I.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP), le programme de logement devra respecter les prescriptions définies aux OAP conformément aux dispositions du PLH de Caen la Mer.

## SECTION II :

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les définitions des termes suivants sont précisées dans le lexique en annexe III du règlement

- **le recul** qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies,
- **les retraits** qui concernent les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- **la hauteur des constructions.**

Représentation graphique de la règle :

Les illustrations intégrées à cette partie écrite du règlement peuvent avoir une vertu pédagogique pour la compréhension et la projection de la règle par les porteurs de projet visant à compléter ou expliquer la règle. On les appelle : **Les représentations graphiques illustratives**. Elles n'ont pas de valeur réglementaire.

#### 1AU II.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 1AU II.1.1 Volumétrie

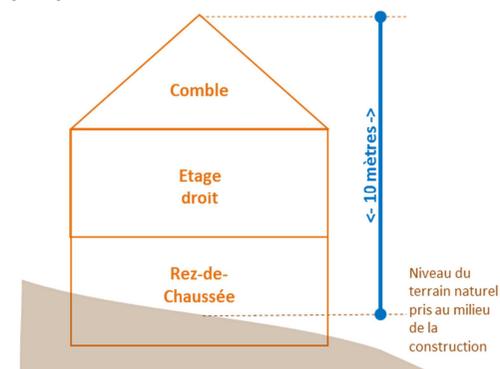
La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur de la construction principale doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants. Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faitages des constructions voisines, de leur volumétrie.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 3 niveaux maximum y compris les combles aménageables à hauteur de 10 m maximum.

#### Représentation graphique illustrative



Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées, antennes ...), et des ouvrages spécifiques liés à la production d'énergie renouvelable.

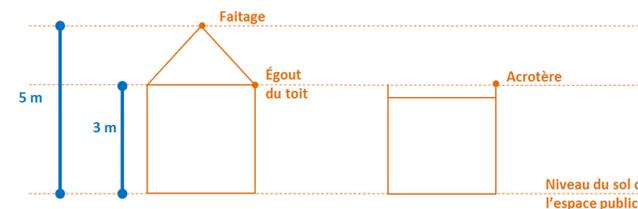
#### Extensions

La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

#### Annexes

La hauteur des annexes aux habitations ne pourra excéder 5 mètres au faitage et 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

#### Représentation graphique illustrative



### 1AU II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règles d'implantation en bordure de rues accueillant des opérations d'aménagement d'ensemble (zones d'aménagement concerté, lotissements ou constructions groupées) qui font l'objet d'un plan de composition déterminant des lignes ou bandes d'implantation des façades par rapport aux voies : aucune marge de recul n'est imposée par rapport aux voies. Le plan d'ensemble devra justifier d'une composition d'ensemble en lien avec son environnement urbain. Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Les constructions s'implanteront en retrait au moins égal à 3m des chemins piétonniers ou pistes cyclables existants ou à créer.

### 1AU II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives donnant sur une zone naturelle ou agricole. Les constructions devront y observer une marge de recul d'au moins 4 mètres,
- Les constructions ne devront pas nuire en matière d'ensoleillement au bâti proche,
- Les nouvelles constructions s'implanteront :
  - Soit en limite séparative,
  - Soit selon un retrait d'1 mètre minimum de ces limites.
- Les annexes s'implanteront à une distance minimum de 1 mètre.

## 1AU II.2. QUALITES URBAINES ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1AU II.2.1 Principes généraux ou esthétique générale

- Les matériaux employés (façade, pignon, toiture) seront identiques ou de même teinte que ceux utilisés pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat en harmonie avec le site environnant immédiat, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix,
- Les extensions et les annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes et les associations de matériaux et teintes,
- Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés par les constructions préexistantes,
- Toute utilisation de matériau hétéroclite, ainsi que les couvertures en matériau non destiné pas nature à rester apparent, sont interdites,
- Panneaux solaires, vitrages, toitures végétalisées sont autorisées, sous réserve de produire un ensemble harmonieux et/ou une architecture contemporaine de qualité.

### 1AU II.2.2 Prescriptions architecturales

#### Façade :

- Les façades devront respecter l'ambiance chromatique de la rue. La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire.
- Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti. Le bois vernis est interdit.

#### Toiture :

- Les panneaux solaires et châssis de toiture sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer au plan de toiture.

### Constructions d'architecture contemporaine :

Les constructions d'Architecture Contemporaine sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans l'environnement bâti et paysagé.

Cette intégration sera assurée grâce à :

- une composition d'ensemble des volumes, des façades et des teintes simple et harmonieuse,
- l'emploi d'aspects et de teintes harmonieux avec celles des constructions traditionnelles de la commune.

### 1AU II.2.3 Clôtures et murs

#### Principes généraux

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

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

#### • En bordure de l'espace public :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Elles devront s'harmoniser avec celles de même alignement ou de la rue.

Elles ne pourront dépasser 1,60 m de hauteur totale.

Cette disposition ne s'applique pas aux haies plantées à 0,5m en recul de l'alignement, leur hauteur ne pourra pas dépasser 2m.

#### Sont interdits :

- les couleurs vives,
- Les clôtures en grillage souples.

#### • En limites séparatives ou en fond de parcelles ou avec un espace agricole ou naturel

- Elles seront préférentiellement des haies composées d'essences locales (Cf. 1AU II.3.2), et ne pourront pas dépasser les 1,80 m,
- Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative au moins égale à 2m. La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte,
- En limite d'une zone Naturelle ou Agricole, les nouvelles clôtures seront obligatoirement des haies bocagères, comprenant des espèces d'essences locales (Cf. 1AU II.3.2).

**Pour les constructions mitoyennes** : Il pourra être réalisé, de part et d'autre de l'habitation, en limite séparative, en prolongement du pignon de la construction, la mise en place, sur une longueur maximum de 6 mètres à partir de celui-ci, d'un mur plein en harmonie avec la construction principale. Sa hauteur n'excédera pas 1,80m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

### 1AU II.2.4 Locaux et équipements techniques

Coffret, compteur, boîte aux lettres... devront être intégrés dans les clôtures et être dans une logique de minimisation de l'impact visuel.

### 1AU II.2.5 Antennes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

### 1AU II.2.6 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement

architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par les articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'Urbanisme.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sont autorisées sous réserve :

- de ne pas représenter un risque pour la santé, pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage),
- d'être intégrés au bâti ou à son environnement,
- de ne pas créer de nuisances notamment :
  - des nuisances sonores continues, quel qu'en soit le degré,
  - des vibrations sensibles, notamment de basses fréquences,
  - des ombres portées issues d'une installation de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sur une habitation voisine.

Les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme illustreront le respect de ces dispositions.

Par ailleurs, un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie.

### 1AU II.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 1AU II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables

- Les espaces libres devront faire l'objet d'un traitement qualitatif dont les objectifs sont multiples et notamment :
  - participer à l'intégration paysagère du projet,
  - réduire l'imperméabilisation des sols,
  - préserver les continuités écologiques.

A ce titre, les constructions seront réalisées avec un accompagnement végétal qui poursuivra les objectifs ci-dessus.

- Les constructions devront justifier d'un minimum d'espace perméable par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, etc.) sont autorisés. Quel que soit la taille de l'unité foncière, cette surface devra être d'au moins 30 %.

Ces dispositions s'appliquent :

- aux extensions ou annexes de constructions existantes,
- aux reconstructions.

Peuvent déroger à cette règle les unités foncières disposant d'un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 3 000 litres recueillant les eaux pluviales.

### 1AU II.3.2 Clôture végétale et haie bocagère

- Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lors de toute construction ou aménagement, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager. Le maintien des clôtures végétales et haie bocagères devra être privilégié, leur remplacement ne pourra pas être constitué d'essence exotique, invasive, inadapté au milieu,
- Pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité :
  - les clôtures végétales seront majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées<sup>16</sup>,
  - les espèces d'arbres devront être précisées dans le permis de construire.
- Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées<sup>17</sup>.

### 1AU II.3.3 Projets d'ensemble

- Pour les lotissements et groupes d'habitations, des espaces libres devront être intégrés au projet. Le plan de composition devra préciser le schéma des plantations. Les essences seront précisées dans le permis de construire,
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre-tige par tranche de 6 places de stationnement.

Les arbres seront préférentiellement disposés en allées ou en bosquets.

- Pour les lotissements et groupe d'habitations d'une superficie au moins égale à 5 000m<sup>2</sup>, au moins un des espaces verts aménagés aura une superficie minimale de 300m<sup>2</sup> (d'un seul tenant),
- Ces espaces verts seront plantés à raison d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> d'unité foncière dans la zone,
- La zone non aedificandi représentée dans l'OAP devra recevoir des ouvrages d'exhaussement et de récupération des eaux de pluie, et des aménagements

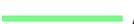
<sup>16</sup> Cf. annexe 3 du présent règlement

<sup>17</sup> Cf. « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », éditée par le Conseil Régional de Basse-Normandie

<https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf>

paysagers permettant de réduire les nuisances sonores et visuelles liées à la RN 13.

### 1AU II.3.4 Pour les éléments naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les alignements végétaux et les secteurs de patrimoine naturel sont identifiés dans les documents graphiques du règlement par les figurés suivants :  ,  .

Ces plantations existantes doivent être maintenues et confortées.

#### Déclaration préalable

Ainsi, tous travaux ayant pour effet de détruire ces éléments végétaux doit faire l'objet d'une déclaration préalable et devront être justifiés par des motifs tels que :

- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- l'arrachage de végétaux, parasités, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

Pour les haies bocagères et talus identifiés au règlement graphique, toute modification substantielle ou définitive d'un tel élément devra être compensée :

- par la re-création d'un talus ou de la haie sur une longueur équivalente à celle modifiée ou détruite,
- l'installation de clôtures végétales permettant le maintien des continuités écologiques.

Sont proscrits les coupes ou abattages des alignements végétaux (dont haies) repérés dans les documents graphiques du règlement sauf :

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

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

#### Plantations à créer

Les plantations compensatoires seront prioritairement localisées dans les linéaires à créer identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant : ■ ■ ■ .

Lorsqu'ils sont créés, ces alignements sont des alignements végétaux à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être composés d'alignements d'arbres accompagnés de haies arbustives d'essences locales<sup>18</sup>.

### 1AU II.4. STATIONNEMENT

#### 1AU II.4.1 Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

##### HABITAT INDIVIDUEL

Il est demandé un minimum de deux places par logement créé.

Dans le cadre d'un lotissement résidentiel ou groupe d'habitations, des places de stationnement devront être créées : 0,5 place par logement créé réparti de façon diffuse ou groupée au sein de l'opération.

##### HABITAT COLLECTIF

Pour les habitations collectives, il sera demandé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

#### 1AU II.4.2 Le stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans :

- toute opération d'habitat collectif et intermédiaire,
- toute opération de construction avec une autre vocation et comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

Cet espace doit respecter les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements

<sup>18</sup> Cf. Annexe 3 du présent règlement

## SECTION III

### EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 1AU III.1. DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

L'accès correspond à la portion de terrain non close (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

La portion de terrain non close constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Le permis pourra être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment en termes de visibilité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des accès groupés, notamment dans le cas de permis d'aménager, pourront être imposés pour des terrains adjacents.

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, collecte des déchets et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s). Toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les cheminements piétonniers, notamment ceux identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant :  (chemins à conserver),  (chemins à créer), doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

#### 1AU III.2. DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il est précisé que dans le cadre de création de réseaux destinés à être classés dans le domaine public, il sera exigé le respect de tous les articles du règlement d'assainissement de Caen la Mer et de son cahier de Prescriptions techniques.

Il est rappelé que pour les zones d'urbanisation future et les secteurs à aménager les travaux sur les réseaux assainissement des communes doivent faire l'objet d'une programmation par la Communauté Urbaine. Ainsi, afin d'intégrer les interventions dans les programmes travaux, il est demandé que la commune fasse part à la Communauté Urbaine de ses besoins découlant des nouvelles zones à urbaniser le plus en amont possible des projets avec le phasage de réalisation afin que la collectivité puisse programmer les travaux d'assainissement nécessaires en conséquences.

##### 1AU III.2.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle accueillant des habitants.

##### 1AU III.2.2 Protection contre l'incendie

L'absence ou l'insuffisance des installations publiques (hydrants conformes en débit et pression) ou privées (hydrants conformes, réservoirs d'eau appropriés ou tout autre moyen adapté) de lutte contre l'incendie externe peuvent justifier un refus d'autorisation.

##### 1AU III.2.3 Assainissement

###### Eaux usées

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

Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

### **Eaux pluviales**

Chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant, en priorité, la gestion des eaux pluviales par infiltration dans le sol et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

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

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

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

assurer la bonne gestion des conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et assimilés.

### **1AU III.2.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

### **1AU III.2.5 Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Pour toutes constructions autorisées, il est obligatoire de disposer d'un lieu ou d'un local destiné au stockage des déchets suffisamment dimensionnés et localisés pour

## CHAPITRE 2 : ZONE 1AUC

### Caractère de la zone 1AUC

La zone 1AUC est destinée à l'extension de la zone UC située au nord du bourg, et notamment à accueillir un futur collège pour lequel un emplacement réservé (n°4) a été défini.

Elle pourra recevoir des constructions à usage d'équipements publics structurants, d'intérêt collectif et services publics (groupe scolaire, restauration scolaire, salle de musique intercommunale, équipements sportifs, terrain de sport, hébergement spécifique à vocation sociale, équipement culturel...).

Les règles d'implantation des constructions sont donc relativement souples afin de répondre à la diversité des formes urbaines présentes.

La zone est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et de la compatibilité du projet avec les principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

#### CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Les constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone tels qu'ils sont prévus par les dispositions du règlement qui suit.

Exceptionnellement, les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général peuvent déroger aux règles des articles II.1.1, II.1.2 et II.1.3 dans chaque zone et secteur si un impératif de fonctionnement le justifie. Ces constructions devront néanmoins veiller à respecter une bonne insertion dans le paysage, leur environnement urbain et à ne pas nuire en matière d'ensoleillement au bâti proche.

## SECTION I :

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 1AUC I.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE

Les destinations et sous-destinations sont définies en application du Code de l'Urbanisme complétée par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. **Tout projet de construction d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations<sup>19</sup>.**

Ces destinations sont communes à l'ensemble des zones.

#### **Principes applicables à la définition de la destination :**

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'une activité autorisée dans la zone, sont rattachés à leur destination principale à titre de locaux accessoires. Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.<sup>20</sup>

Interdite : **X**

Autorisée : **✓**

Sous-conditions : \* renvoie aux conditions définies ci-après à l'article 1AUC I.2.

<sup>19</sup> Cf. annexes

<sup>20</sup> Cf. fiche technique n° 6 réforme des destinations de construction ministère du logement et de l'habitat durable.[http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/6\\_reforme\\_des\\_destinations\\_de\\_construction.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/6_reforme_des_destinations_de_construction.pdf)

Destinations des constructions	Sous-destinations	Zone 1AU			
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	X	<b>services publics</b>	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	✓
	<i>Exploitation forestière</i>	X		Etablissements d'enseignement	✓
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	*		Etablissements de santé et d'action sociale	✓
	<i>Hébergement</i>	X		Salles d'art et de spectacles	✓
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X		Equipements sportifs	✓
	<i>Restauration</i>	✓		Autres équipements recevant du public	✓
	<i>Commerce de gros</i>	X	<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	<i>Industrie</i>	X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X		<i>Entrepôt</i>	X
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	X		<i>Bureau</i>	X
	<i>Cinéma</i>	X		<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
<b>Equipements d'intérêt collectif et</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	✓			

## 1AUC I.2 – INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS, USAGES DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

### 1AUC I.2.1 Interdictions

- Les dépôts de ferraille, de véhicules ou d'engins hors d'usage, de déchets,
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat.

#### Risques liés aux remontées de nappe :

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol (sauf si une étude géotechnique montre qu'il n'y a pas de remontée de nappe à moins de 1 m de profondeur).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa.

### 1AUC I.2.2 Limitations

#### Principes généraux

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
  - justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente), dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (haies sur talus, noues,...).

- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve :
  - de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagements spécifiques éventuelles,
  - que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (réalisation de voiries et réseaux divers),
  - que le projet, par sa nature, son importance, son aspect, le trafic généré, n'engendre pas de nuisances en termes de salubrité, sécurité, et tranquillité pour les habitations environnantes.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.
- Les établissements accueillant des personnes sensibles, sous réserve d'être éloignés des principales sources de pollution.
- Les constructions à usage de logement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, sous réserve cumulativement :
  - que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité,
  - qu'elles aient une surface de plancher maximale de 80m<sup>2</sup>,
  - qu'elles ne représentent qu'une construction par unité foncière.

## SECTION II :

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Les définitions des termes suivants sont précisées dans le lexique en annexe III du règlement**

- **le recul** qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies,
- **les retraits** qui concernent les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- **la hauteur des constructions.**

#### 1AUC II.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 1AUC II.1.1 Volumétrie

Les constructions ne devront pas nuire en matière d'ensoleillement au bâti proche.

##### Extensions

La hauteur des extensions pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

##### 1AUC II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

##### 1AUC II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments sur la limite séparative est autorisée, sauf en limite de zone A. Dans ce cas, une marge de recul de 15 mètres doit être respectée. Elle sera aménagée avec haie, talus et fossé.

#### 1AUC II.2. QUALITES URBAINES ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

##### 1AUC II.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par les articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie.

#### 1AUC II.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

##### 1AUC II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables

Les espaces libres devront faire l'objet d'un traitement qualitatif dont les objectifs sont multiples et notamment :

- participer à l'intégration paysagère du projet,
- réduire l'imperméabilisation des sols,
- préserver les continuités écologiques.

A ce titre :

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible,
- Les constructions seront réalisées avec un accompagnement végétal qui poursuivra les objectifs ci-dessus.

Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées<sup>21</sup>.

### 1AUC II.3.2 Pour les éléments naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les alignements végétaux et les secteurs de patrimoine naturel sont identifiés dans les documents graphiques du règlement par les figurés suivants :  ,  .

#### Déclaration préalable

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, tous travaux ou transformation exécutés sur des éléments naturels ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément identifié dans les documents graphiques du règlement, doivent être précédés d'une déclaration préalable et d'une autorisation de l'autorité compétente et devront être justifiés par des motifs tels que :

- la poursuite de l'activité économique avec une exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- ou l'arrachage de végétaux, parasités, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

<sup>21</sup> Cf. « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », éditée par le Conseil Régional de Basse-Normandie

<https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf>

Pour les haies bocagères et talus identifiés au règlement graphique, toute modification substantielle ou définitive d'un tel élément devra être compensée :

- par la re-création d'un talus ou de la haie sur une longueur équivalente à celle modifiée ou détruite,
- l'installation de clôtures végétales permettant le maintien des continuités écologiques.

Sont proscrits les coupes ou abattages des alignements végétaux (dont haies) repérés dans les documents graphiques du règlement sauf :

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

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

#### Plantations à créer

Les plantations compensatoires seront prioritairement localisées dans les linéaires à créer identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant :  .

Lorsqu'ils sont créés, ces alignements sont des alignements végétaux à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être composés d'alignements d'arbres accompagnés de haies arbustives d'essences locales<sup>22</sup>.

<sup>22</sup> Cf. Annexe 3 du présent règlement

---

## 1AUC II.4. STATIONNEMENT

### 1AUC II.4.1 Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

### 1AUC II.4.2 Le stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être prévu et conforme à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

## SECTION III

### EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 1AUC III.1. DESERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

L'accès correspond à la portion de terrain close non ou (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

La portion de terrain non close constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, collecte des déchets et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les cheminements piétonniers, notamment ceux identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant :  (chemins à conserver), doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

#### 1AUC III.2. DESERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il est précisé que dans le cadre de création de réseaux destinés à être classés dans le domaine public, il sera exigé le respect de tous les articles du règlement d'assainissement de Caen la Mer et de son cahier de Prescriptions techniques.

Il est rappelé que pour les zones d'urbanisation future et les secteurs à aménager les travaux sur les réseaux assainissement des communes doivent faire l'objet d'une programmation par la Communauté Urbaine. Ainsi, afin d'intégrer les interventions dans les programmes travaux, il est demandé que la commune fasse part à la Communauté Urbaine de ses besoins découlant des nouvelles zones à urbaniser le plus en amont possible des projets avec le phasage de réalisation afin que la collectivité puisse programmer les travaux d'assainissement nécessaires en conséquences.

##### 1AUC III.2.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

##### 1AUC III.2.2 Protection contre l'incendie

L'absence ou l'insuffisance des installations publiques (hydrants conformes en débit et pression) ou privées (hydrants conformes, réservoirs d'eau appropriés ou tout autre moyen adapté) de lutte contre l'incendie externe peuvent justifier un refus d'autorisation.

##### 1AUC III.2.3 Assainissement

###### Eaux usées

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

Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

### **Eaux pluviales**

Chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant, en priorité, la gestion des eaux pluviales par infiltration dans le sol et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

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

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

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

### **1AUC III.2.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Devront être prévus les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

## CHAPITRE 3 : ZONE 1AUE

### Caractère de la zone 1AUE

La zone 1AUE est destinée à l'extension du parc d'activité de Cardonville.

Elle pourra recevoir, des entreprises destinées à du commerce (à l'exclusion de tous commerces alimentaires et d'équipement de la personne), du service, des activités artisanales, industrielles ou logistiques, (dans le cadre fixé par le SCoT de Caen Métropole et le DAAC).

La zone est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et de la compatibilité du projet avec les principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

#### CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Les constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone tels qu'ils sont prévus par les Orientations d'Aménagement (Pièce n°3) et les dispositions du règlement qui suit.

Exceptionnellement, les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général peuvent déroger aux règles des articles II.1.1, II.1.2 et II.1.3 dans chaque zone et secteur si un impératif de fonctionnement le justifie. Ces constructions devront néanmoins veiller à respecter une bonne insertion dans le paysage, leur environnement urbain et à ne pas nuire en matière d'ensoleillement au bâti proche.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1AUE I.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE

Les destinations et sous-destinations sont définies en application du Code de l'Urbanisme complétée par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. **Tout projet de construction d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations<sup>23</sup>.**

Ces destinations sont communes à l'ensemble des zones.

#### **Principes applicables à la définition de la destination :**

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'une activité autorisée dans la zone, sont rattachés à leur destination principale à titre de locaux accessoires. Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.<sup>24</sup>

Interdite : **X**

Autorisée : **✓**

Sous-conditions : \* renvoie aux conditions définies ci-après à l'article 1AUE I.2.

---

<sup>23</sup> Cf. annexes

<sup>24</sup> Cf. fiche technique n° 6 réforme des destinations de construction ministère du logement et de l'habitat durable. [http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/6-reforme\\_des\\_destinations\\_de\\_construction.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/6-reforme_des_destinations_de_construction.pdf)

Destinations des constructions	Sous-destinations	Zone 1AUE			
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	X	<b>services publics</b>	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	✓
	<i>Exploitation forestière</i>	X		Etablissements d'enseignement	X
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	*		Etablissements de santé et d'action sociale	X
	<i>Hébergement</i>	X		Salles d'art et de spectacles	X
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	✓		Equipements sportifs	X
	<i>Restauration</i>	✓		Autres équipements recevant du public	X
	<i>Commerce de gros</i>	✓	<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	<i>Industrie</i>	✓
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	✓		<i>Entrepôt</i>	✓
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	✓		<i>Bureau</i>	✓
	<i>Cinéma</i>	✓		<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	✓
<b>Equipements d'intérêt collectif et</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	✓			

## 1AUE I.2 – INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS, USAGES DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

### 1AUE I.2.1 Interdictions

- Le stationnement des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravanning, PRL, ...),
- Les stockages ou dépôt de matériels visibles depuis les voies,
- Les éoliennes de plus de 12 mètres,
- Les constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et Programmation,

Dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement (figuré particulier [-----]) de part et d'autre de la RN13 (300 m) et de la RD 613 (30 m) :

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995.

#### Risques liés aux remontées de nappe :

- Dans les secteurs de débordement de nappe (trame  dans le plan des risques), toute nouvelle construction est interdite,
- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol (sauf si une étude géotechnique montre qu'il n'y a pas de remontée de nappe à moins de 1 m de profondeur),
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

### 1AUE I.2.2 Limitations

#### Principes généraux

- Les constructions devront respecter les orientations du DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) approuvé en Décembre 2016,
- Les activités soumises à la législation relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et assujetties au régime de la déclaration, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci,
- Les constructions à usage de logement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, sous réserve cumulativement :
  - que la construction soit intégrée au bâtiment abritant l'activité,
  - qu'elles aient une surface de plancher maximale de 80 m<sup>2</sup>,
  - qu'elles ne représentent qu'une construction par unité foncière.
- Les dépôts de ferraille, de véhicules ou d'engins hors d'usage, de déchets, de matériaux sous réserve d'être masqués par un aménagement paysager,
- Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales, les produits chimiques seront stockés hors d'eau (compartiments étanches et mis sous rétention),
- Les activités logistiques dans une limite maximale de 30% de la surface de plancher au sein de la zone 1AUE,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
  - nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
  - justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente), dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (haies sur talus, noues,...).
- La reconstruction après sinistre, sous réserve qu'elles respectent les implantations initiales.

## SECTION II :

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Les définitions des termes suivants sont précisées dans le lexique en annexe III du règlement**

- **le recul** qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies,
- **les retraits** qui concernent les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- **la hauteur des constructions.**

#### 1AUE II.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 1AUE II.1.1 Volumétrie

La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux. La hauteur maximale ne pourra dépasser 11 mètres.

##### 1AUE II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions respectent le sens général d'implantation des constructions, tel qu'il est indiqué dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) : Elles sont ainsi orthogonales ou parallèles à celui-ci,
- Les constructions respectent les indications (marges de recul, marges d'alignement) portées sur le règlement graphique, en leur absence, les prescriptions suivantes s'appliquent :
  - Les constructions seront implantées à une distance minimale de 50 m par rapport à l'axe de la RN 13,

- Dans les autres cas, les constructions s'implanteront à une distance de l'alignement des voies publiques ou privées au moins égale à 5m.

##### 1AUE II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives donnant sur une zone naturelle ou agricole. Les constructions devront y observer une marge de recul d'au moins 4 mètres,
- Les constructions s'implanteront à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3 m,
- Lorsque deux pétitionnaires s'entendent pour réaliser simultanément un projet de construction couvrant deux ou plusieurs lots mitoyens, l'implantation en limite séparative de propriété sera autorisée sous réserve que les constructions mitoyennes présentent une continuité volumétrique et une harmonie architecturale.

##### 1AUE II.1.4 Implantation des constructions sur le terrain

La distance entre deux constructions non-contiguës ne peut être inférieure à 4 m.

#### 1AUE II.2. QUALITES URBAINES ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

##### 1AUE II.2.1 Principes généraux ou esthétique générale

- Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière. Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. Des acrotères masqueront les nouvelles toitures à deux pans symétriques de faible pente,
- Les tonalités dominantes seront choisies dans une gamme de couleurs neutres compatibles avec l'harmonie générale de la zone. Les teintes vives sont limitées aux enseignes,
- Les façades, les soubassements, murs de soutènement ou murs de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tel que le

bardage métallique) doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. Leurs teintes respecteront l'harmonie générale du secteur,

- Les nouvelles enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou à l'objet social de l'activité. Elles ne débordent pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture,
- Les totems et mâts sont autorisés à hauteur maximum du bâtiment. Les enseignes lumineuses sur la toiture sont interdites,
- Les enseignes sur toitures sont autorisées, sans dépasser la hauteur du bâtiment admise,
- Les toitures seront de couleur ardoise ou grise (à l'exclusion des nuances claires), elles pourront être couvertes de zinc, Elles seront traitées avec le même niveau de qualité que les façades,
- Les extensions et annexes devront respecter le caractère général du bâtiment principal pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

### 1AUE II.2.2 Clôtures et murs

#### Principes généraux

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

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

- **En bordure de l'espace public**

Leur hauteur est limitée à 2 m.

Elles seront exemptes de toute publicité, seule l'inscription de la raison sociale sur un muret est autorisée.

Elles seront composées à partir des éléments suivants:

- De haies basses taillées d'essences locales (Cf. 1AUE II.3.2),
- De grillages rigides sur potelets de couleur foncée ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines,
- De murets intégrant les coffrets techniques ; ils auront une hauteur inférieure à 1,2 m.

- **En limites séparatives ou en fond de parcelles**

Elles seront préférentiellement des haies composées d'essences locales (Cf. 1AUE II.3.2).

Les clôtures pleines sont autorisées et ne pourront dépasser 2 mètres.

**En limite d'une zone Naturelle ou Agricole**, les nouvelles clôtures seront obligatoirement des haies bocagères, comprenant des espèces d'essences locales (Cf. 1AUE II.3.2).

### 1AUE II.2.3 Aire de service / stockages extérieurs

Les implantations comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif).

Ces espaces ne seront pas visibles depuis les espaces ouverts au public. Ils seront facilement accessibles depuis la voie publique et intégrés à l'architecture ou aux aménagements paysagers des constructions.

Les écrans seront principalement réalisés par des plantations végétales (Cf. 1AUE II.3.2).

**En limite d'une zone Naturelle ou Agricole**, les nouvelles clôtures seront obligatoirement des haies bocagères, comprenant des espèces d'essences variées (Cf. 1AUE II.3.3).

#### 1AUE II.2.4 Aire de service / Stockages extérieurs

- Les implantations comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif),
- Ces aires de service ne seront pas visibles depuis les espaces ouverts au public. Elles seront facilement accessibles depuis la voie publique et intégrés à l'architecture ou aux aménagements paysagers des constructions,
- Les écrans devront principalement être réalisés par des plantations végétales.

Voir le règlement communautaire de collecte et le Cahier de recommandations techniques pour la gestion des ordures ménagères de Caen la Mer.

#### 1AUE II.2.5 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par les articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'Urbanisme.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sont autorisées sous réserve :

- de ne pas représenter un risque pour la santé, pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage),
- d'être intégrés au bâti ou à son environnement,
- de ne pas créer de nuisances notamment :
  - des nuisances sonores continues, quel qu'en soit le degré,
  - des vibrations sensibles, notamment de basses fréquences,
  - des ombres portées issues d'une installation de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sur une habitation voisine.

Les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme illustreront le respect de ces dispositions.

Par ailleurs, un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie.

### 1AUE II.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 1AUE II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif dont les objectifs sont multiples et notamment :
  - participer à l'intégration paysagère du projet,
  - réduire l'imperméabilisation des sols,
  - préserver les continuités écologiques.
- A ce titre, les constructions seront réalisées avec un accompagnement végétal qui poursuivra les objectifs ci-dessus :
  - Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre-tige par tranche de 6 places de stationnement. Les arbres seront préférentiellement disposés en allées ou en bosquets,
  - Les zones de "plantations à créer" portées au règlement graphique pourront recevoir des ouvrages de gestion des eaux pluviales, s'ils sont intégrés au projet paysager du secteur,
  - Les espaces libres entre l'alignement des voies et celui des constructions seront engazonnés et entretenus et ne pourront recevoir d'aires de stockage extérieur.

#### 1AUE II.3.2 Surfaces perméables ou éco-aménageables

- Les constructions devront justifier d'un minimum de surfaces non imperméabilisée par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction : Quelle que soit la taille de l'unité foncière, la surface non imperméabilisée devra être de 50 %,
- Peuvent déroger à cette règle les unités foncières disposant d'un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 9 000 litres recueillant les eaux pluviales,

- Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, etc.) sont autorisés.

#### 1AUE II.3.3 Clôture végétale et haie bocagère

- Pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité :
  - les clôtures végétales seront majoritairement constituées de haies basses taillées ou d'alignement d'arbres d'essences locales ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées<sup>25</sup>,
  - les espèces d'arbres devront être précisées dans le permis de construire.
- Au sein des espaces publics aménagés, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées<sup>26</sup>.

#### 1AUE II.3.4 Pour les éléments naturels protégés au titre de l'article L.151-23

Les alignements végétaux et les secteurs de patrimoine naturel sont identifiés dans les documents graphiques du règlement par les figurés suivants :  ,  .

Ces plantations existantes doivent être maintenues et confortées.

#### Déclaration préalable

Ainsi, tous travaux ayant pour effet de détruire ces éléments végétaux doit faire l'objet d'une déclaration préalable et devront être justifiés par des motifs tels que :

- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,

<sup>25</sup> Cf. annexe 3 du présent règlement

<sup>26</sup> Cf. « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », éditée par le Conseil Régional de Basse-Normandie

<https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf>

- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- l'arrachage de végétaux, parasités, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

Pour les haies bocagères et talus identifiés au règlement graphique, toute modification substantielle ou définitive d'un tel élément devra être compensée :

- par la re-création d'un talus ou de la haie sur une longueur équivalente à celle modifiée ou détruite,
- l'installation de clôtures végétales permettant le maintien des continuités écologiques.

Sont proscrits les coupes ou abattages des alignements végétaux (dont haies) repérés dans les documents graphiques du règlement sauf :

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

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

#### Plantations à créer

Les plantations compensatoires seront prioritairement localisées dans les linéaires à créer identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant : ■ ■ ■ .

Lorsqu'ils sont créés, ces alignements sont des alignements végétaux à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être composés d'alignements d'arbres accompagnés de haies arbustives d'essences locales<sup>27</sup>.

### 1AUE I.4. STATIONNEMENT

#### 1AUE I.4.1 Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Chaque entreprise doit assurer dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (personnel, clients, fournisseurs, etc.), y compris les cycles par la réalisation d'aire de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Dans le cadre d'opération d'aménagement, les aires de stationnement nécessaires aux constructions et établissements pourront être réparties entre places privatives et places collectives aménagées sur les espaces collectifs.

#### 1AUE I.4.2 Le stationnement des vélos

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être prévu et conforme à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

<sup>27</sup> Cf. Annexe 3 du présent règlement

## SECTION III

### EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 1AUE III.1. DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

L'accès correspond à la portion de terrain non close (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

La portion de terrain non close constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Le permis pourra être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment en termes de visibilité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des accès groupés, notamment dans le cas de permis d'aménager, pourront être imposés pour des terrains adjacents.

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, collecte des déchets et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### 1AUE III.2. DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il est précisé que dans le cadre de création de réseaux destinés à être classés dans le domaine public, il sera exigé le respect de tous les articles du règlement d'assainissement de Caen la Mer et de son cahier de Prescriptions techniques.

Il est rappelé que pour les zones d'urbanisation future et les secteurs à aménager les travaux sur les réseaux assainissement des communes doivent faire l'objet d'une programmation par la CU. Ainsi, afin d'intégrer les interventions dans les programmes travaux, il est demandé que la commune fasse part à la communauté d'agglomération de ses besoins découlant des nouvelles zones à urbaniser le plus en amont possible des projets avec le phasage de réalisation afin que la CU puisse programmer les travaux d'assainissement nécessaires en conséquences.

##### 1AUE III.2.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

##### 1AUE III.2.2 Protection contre l'incendie

L'absence ou l'insuffisance des installations publiques (hydrants conformes en débit et pression) ou privées (hydrants conformes, réservoirs d'eau appropriés ou tout autre moyen adapté) de lutte contre l'incendie externe peuvent justifier un refus d'autorisation.

##### 1AUE III.2.3 Assainissement

L'absence ou l'insuffisance des installations publiques (hydrants conformes en débit et pression) ou privées (hydrants conformes, réservoirs d'eau appropriés ou tout autre moyen adapté) de lutte contre l'incendie externe peuvent justifier un refus d'autorisation.

#### 1AUE III.2.4 Eaux usées

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

Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

#### 1AUE III.2.5 Eaux résiduaires liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé publique.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés. Un prétraitement pourra être exigé.

#### 1AUE III.2.6 Eaux pluviales

Chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant, en priorité, la gestion des eaux pluviales par infiltration dans le sol et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privées.

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

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

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

#### 1AUE III.2.7 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

#### 1AUE III.2.8 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Pour toutes constructions autorisées, il est obligatoire de disposer d'un lieu ou d'un local destiné au stockage des déchets suffisamment dimensionnés et localisés pour assurer la bonne gestion des conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et assimilés.

## CHAPITRE 4 : ZONE 2AU

### Caractère de la zone 2AU

La zone 2AU est une zone non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue l'extension de l'urbanisation sous la forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation d'équipements publics et privés correspondants.

Dans la mesure où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de la zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, **la zone 2AU deviendra opérationnelle après une procédure d'ouverture à l'urbanisation.**

La zone 2AU correspond à une zone d'urbanisation future à dominante habitat.

Le règlement de la zone interdit toutes constructions susceptibles d'obérer son développement futur.

Des dispositions réglementaires adaptées à la zone seront définies lors de son ouverture à l'urbanisation et son reclassement en zone AU « à urbaniser ».

**SECTION I :**  
**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES  
D'ACTIVITE**

**2AU I.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE**

Non réglementé

**2AU I.2 – INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS, USAGES DU  
SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION**

**2AU I.2.1 Interdictions**

Toutes constructions et installations sont interdites dans la zone 2AU.

**2AU I.2.2 Limitations**

Non réglementé

**2AU I.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

**SECTION II :**

**CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**2AU II.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**2AU II.1.1 Volumétrie**

Non réglementé

**2AU II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementé

**2AU II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé

**2AU II.2. QUALITES URBAINES ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**2AU II.2.1 Principes généraux ou esthétique générale**

Non réglementé

**2AU II.2.2 Prescriptions architecturales**

Non réglementé

**2AU II.2.3 Clôtures et murs**

Non réglementé

**2AU II.2.4 Locaux et équipements techniques**

Non réglementé

**2AU II.2.5 Antennes**

Non réglementé

**2AU II.2.6 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**2AU II.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**2AU II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables**

Non réglementé

### 2AU II.3.2 Clôture végétale et haie bocagère

Non règlementé

### 2AU II.3.3 Projets d'ensemble

Non règlementé

### 2AU II.3.4 Pour les éléments naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Non règlementé

## 2AU II.4. STATIONNEMENT

### 2AU II.4.1 Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

Non règlementé

### 2AU II.4.2 Le stationnement des vélos

Non règlementé

## SECTION III

### EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **2AU III.1. DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Non règlementé

#### **2AU III.2. DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Non règlementé

##### **2AU III.2.1 Alimentation en eau potable**

Non règlementé

##### **2AU III.2.2 Protection contre l'incendie**

Non règlementé

##### **2AU III.2.3 Assainissement**

Non règlementé

##### **2AU III.2.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

Non règlementé.

##### **2AU III.2.5 Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Non règlementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE 1 : ZONE A

### Caractère de la zone A

La **zone A** correspond aux espaces agricoles. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise. L'objectif du règlement est également de permettre l'évolution et le bon fonctionnement des sites agricoles tout en permettant des changements de destinations justifiés.

La zone A comprend un secteur :

**Secteur AS**, correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) qui comprend les constructions présentes le long de la RN13, au carrefour avec la RD613, à l'ouest de la ville.

Exceptionnellement, les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général peuvent déroger aux règles des articles II-1-1, II-1-2 et II-1-3 dans chaque zone et secteur si un impératif de fonctionnement le justifie. Ces constructions devront néanmoins veiller à respecter une bonne insertion dans le paysage, leur environnement urbain et à ne pas nuire en matière d'ensoleillement au bâti proche.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### A I.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE A

Les destinations et sous-destinations sont définies en application du Code de l'Urbanisme complétée par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. **Tout projet de construction d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations<sup>28</sup>.**

Ces destinations sont communes à l'ensemble des zones.

#### **Principes applicables à la définition de la destination :**

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone, sont rattachés à leur destination principale à titre de locaux accessoires. Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.<sup>29</sup>

Interdite : **X**

Autorisée : **✓**

Sous-conditions : \* renvoie aux conditions définies ci-après à l'article A I.2.

---

<sup>28</sup> Cf. annexes

<sup>29</sup> Cf. fiche technique n° 6 réforme des destinations de construction ministère du logement et de l'habitat durable.[http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/6-reforme\\_des\\_destinations\\_de\\_construction.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/6-reforme_des_destinations_de_construction.pdf)

Destinations des constructions	Sous-destinations	Zone et secteurs		
		A	AR	AS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	X	X
	Exploitation forestière	✓	X	X
Habitation	Logement	*	X	✓
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	*
	Restauration	X	X	*
	Commerce de gros	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	*
	Cinéma	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*	X	X
	Etablissements d'enseignement	X	X	X
	Etablissements de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

## A I.2 – INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS, USAGES DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

### A I.2.1 Interdictions

Sont interdits dans l'ensemble de la zone, y compris en secteur AS, tout usage et affectation des sols sauf celles visées à l'article A I.2.2,

Sont interdites, dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RN 13, toutes constructions ou installations, hormis celles visées à l'article A I.2.2,

#### Risques liés aux remontées de nappe :

- Dans les secteurs de débordement de nappe (trame  dans le plan des risques), toute nouvelle construction est interdite,
- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol (sauf si une étude géotechnique montre qu'il n'y a pas de remontée de nappe à moins de 1 m de profondeur),
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement (figurées particulières ) de part et d'autre de la RN13 (250 ou 300 m selon le secteur) et de la RD 613 (30m) :

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995.

#### Risques liés aux cavités :

Sont interdites dans un périmètre de 100 mètres (figurées  sur la carte des risques) autour d'une cavité souterraine recensée (figurée  sur la carte des risques) toutes nouvelles constructions, à moins qu'une étude géotechnique précise qu'il n'y a pas de danger pour les futurs occupants et/ou usagers.

Les périmètres de protections établis autour des forages au titre de l'article R.123-11 b du Code de l'Urbanisme : Le périmètre de protection du forage du Vauculey fait l'objet d'un figuré particulier dans le règlement graphique : 

Au sein de ces périmètres, sont interdites toutes constructions ou installations contraires aux dispositions de cet arrêté préfectoral (Pièce n° 5 du PLU « Annexes et servitudes »), notamment l'infiltration des eaux usées dans le sol par un système d'engouffrement rapide (puisard, puits perdu...).

### A I.2.2 Limitations

#### Principes généraux

Sont admis, dans tous les secteurs, sous réserve de ne pas porter préjudice au développement de l'activité agricole et de prendre en compte les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères, les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### En zone A :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à des travaux de construction autorisés dans la zone,
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole,
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ainsi qu'aux réseaux d'intérêt public,

- Les constructions destinées à l'habitation sous les conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient situées à plus de 100 m de l'axe de la RN 13,
  - qu'elles soient situées à moins de 130 m des bâtiments agricoles existants ou projetés,
  - que la présence de l'agriculteur soit indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole.

En zone A et secteur AS :

- Les constructions, extensions de bâtiments existants pour les activités existantes à la date d'approbation du PLU et autorisées dans la zone :
  - à destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - à sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique,
  - sous réserve de s'implanter à plus de 100 m de l'axe de la RN13 pour les nouvelles constructions.

Sous réserve que le projet, par sa nature, son importance, son aspect, le trafic généré, n'engendre pas de nuisances en termes de salubrité, sécurité, et tranquillité des habitations environnantes. Et que les entreprises aient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances si elles sont autorisées.

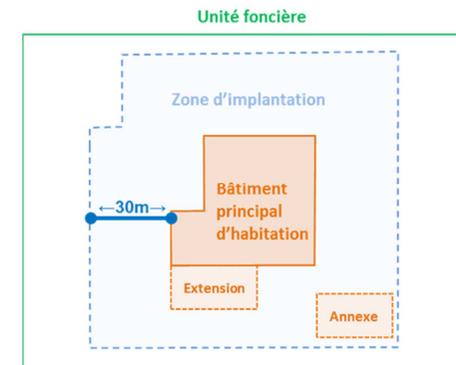
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, à condition que celui-ci ait été régulièrement édifié- démolé ou détruit depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme. Toutefois cette reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger leur sécurité.
- L'extension mesurée du bâti existant à destination d'habitation, est autorisée à conditions :
  - D'être liée à la construction principale,
  - D'être implantées entièrement dans un rayon de 30 mètres de l'habitation,
  - De ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux,

- ou de ne pas dépasser 40 % de l'emprise au sol du bâtiment initial, quand celle-ci est inférieure à 100m<sup>2</sup>, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux.

- Les annexes des habitations existantes sous réserve :
  - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site et d'être en harmonie avec la construction principale,
  - de se situer à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles,
  - d'être implantées entièrement dans un rayon de 30 mètres de l'habitation,
  - de ne pas dépasser le nombre de 2,
  - de ne pas dépasser au total 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.

Les annexes ne pourront être transformées en nouveaux logements après la date d'approbation du PLU.

**Représentation graphique illustrative : zone d'implantation des annexes et extensions à l'échelle d'une unité foncière**



- Les abris pour animaux, sont autorisés à condition :
  - De ne pas être fermés sur plus de trois côtés,
  - D'être implantés à l'intérieur d'une zone comptée à 60 mètres mesurées à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal,
  - Qu'ils ne dépassent pas 3,50 mètres de hauteur et qu'ils soient d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup>.

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

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

## SECTION II :

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les définitions des termes suivants sont précisées dans le lexique en annexe III du règlement

- **le recul** qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies,
- **les retraits** qui concernent les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- **la hauteur des constructions.**

Représentation graphique de la règle :

Les illustrations intégrées à cette partie écrite du règlement peuvent avoir une vertu pédagogique pour la compréhension et la projection de la règle par les porteurs de projet visant à compléter ou expliquer la règle. On les appelle : **Les représentations graphiques illustratives**. Elles n'ont pas de valeur réglementaire.

#### A II.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### A II.1.1 Volumétrie

La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

##### En zone A et secteur AS

Toute nouvelle construction ne devra pas dépasser 10 m maximum.

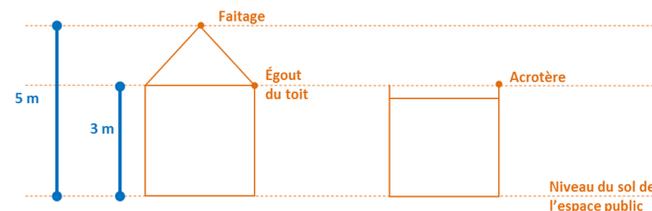
##### Extensions

La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

##### Annexes des habitations :

La hauteur des annexes ne pourra excéder 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

##### Représentation graphique illustrative



##### A II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'emprise publique : voirie, accotement et fossé compris.

Toutes constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Toutes constructions devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 10 mètres le long des routes et chemins par rapport à l'emprise publique,
- 20 mètres le long de la voie ferrée.

### A II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Bâtiments à destination des exploitations agricoles

Interdiction de s'implanter sur la limite séparative si celle-ci correspond à la limite d'une zone U ou AU, dans ce cas le retrait doit être au moins égal à 100m.

L'implantation en limite séparative sera refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie ou d'un élément naturel repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique.

### A II.1.4 Implantation sur le terrain

#### En secteur AS

Les annexes et extensions aux habitations existantes, et nouvelles constructions devront être implantées au sein des limites de zone d'implantation correspondant aux limites du secteur AS sur le règlement graphique.

### A II.1.5 Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions

#### En zone A

#### Constructions à destination d'habitation

L'emprise au sol de chaque nouvelle construction à usage d'habitation (y compris les logements des exploitants agricoles) ne peut pas excéder 150m<sup>2</sup>.

#### En secteur AS :

Le coefficient de d'emprise au sol maximal est limité 50 %.

## A II.2. QUALITES URBAINES ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### A II.2.1 Principes généraux ou esthétique générale

- Le permis de construire sera refusé, ou accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, architecture, dimensions ou 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, des sites et aux paysages naturels ou urbains,
- Les matériaux non destinés par nature à rester apparent devront recevoir soit un enduit soit un parement,
- Les extensions et les annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes et les associations de matériaux et teintes,
- Panneaux solaires, vitrages, toitures végétalisées sont autorisées, sous réserve de produire un ensemble harmonieux et/ou une architecture contemporaine de qualité.

## A II.2.2 Prescriptions architecturales

### LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

#### Façade :

- La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire,
- Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti. Le bois vernis est interdit.

### BATIMENTS A DESTINATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

- Les bâtiments agricoles présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux assurant une bonne intégration dans le paysage environnant ainsi qu'un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière.

## A II.2.3 Clôtures et murs

#### Principes généraux

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

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

#### En bordure de l'espace public :

Elles ne pourront pas dépasser 2 m.

Sont interdits :

- les couleurs vives,
- Les clôtures en matériaux souples.

#### En limites séparatives ou en fond de parcelles

Elles seront des haies composées d'essences locales (Cf. A II.3.2), et ne pourront pas dépasser les 2 m.

## A II.2.4 Locaux et équipements techniques

Coffret, compteur, boîte aux lettres... devront être intégrés dans les clôtures, être dans une logique de minimisation de l'impact visuel et accessibles depuis la voie.

## A II.2.5 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par les articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'Urbanisme.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sont autorisées sous réserve :

- de ne pas représenter un risque pour la santé, pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage),
- d'être intégrés au bâti ou à son environnement,
- de ne pas créer de nuisances notamment :
  - des nuisances sonores continues, quel qu'en soit le degré,
  - des vibrations sensibles, notamment de basses fréquences,
  - des ombres portées issues d'une installation de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sur une habitation voisine.

Les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme illustreront le respect de ces dispositions.

- les espèces d'arbres devront être précisées dans le permis de construire.

## A II.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### A II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables

Les espaces libres devront faire l'objet d'un traitement qualitatif dont les objectifs sont multiples et notamment :

- participer à l'intégration paysagère du projet,
- réduire l'imperméabilisation des sols,
- préserver les continuités écologiques.

A ce titre, les constructions seront réalisées avec un accompagnement végétal qui poursuivra les objectifs ci-dessus.

**Les constructions** devront justifier d'un minimum de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants) sont autorisés.

L'utilisation de graviers devra respecter un retrait de 10 m par rapport à la voie et emprise publique.

Quel que soit la taille de l'unité foncière, il devra être au moins de 40 %.

### A II.3.2 Clôture végétale et haie bocagère

- Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lors de toute construction ou aménagement, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager. Le maintien des clôtures végétales et haie bocagères devra être privilégié, leur remplacement ne pourra pas être constitué d'essence exotique, invasive, inadapté au milieu,
- Pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité :
  - les clôtures végétales seront majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées<sup>30</sup>,

<sup>30</sup> Cf. annexe 3 du présent règlement

### A II.3.3 Pour les éléments naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les alignements végétaux et les secteurs de patrimoine naturel sont identifiés dans les documents graphiques du règlement par les figurés suivants : , . Ces plantations existantes doivent être maintenues et confortées.

#### Déclaration préalable

Ainsi, tous travaux ayant pour effet de détruire ces éléments végétaux doit faire l'objet d'une déclaration préalable et devront être justifiés par des motifs tels que :

- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- l'arrachage de végétaux, parasités, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

En cas de modifications des pratiques culturales ou du périmètre des unités foncières, les haies existantes en limite de parcelles pourront être arasées sous réserve qu'un linéaire équivalent soit reconstitué à proximité en bordure de voie ou perpendiculaire à la pente afin de contribuer à la prévention contre le ruissellement. Il le sera sous la forme d'une haie bocagère avec fossé et/ou un talus, plantées d'essences locales. Le plan de plantation sera présenté lors de la demande de défrichement.

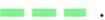
Sont proscrits les coupes ou abattages des alignements végétaux (dont haies) repérés dans les documents graphiques du règlement sauf :

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

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

#### Plantations à créer

Les plantations compensatoires seront prioritairement localisées dans les linéaires à créer identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant :  .

Lorsqu'ils sont créés, ces alignements sont des alignements végétaux à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être composés d'alignements d'arbres accompagnés de haies arbustives d'essences locales<sup>31</sup>.

### **A II.4. STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété sauf en cas de constructions à destination de commerces et de services.

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

Dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-11, il sera demandé deux places de stationnement par logement créé.

---

<sup>31</sup> Cf. Annexe 3 du présent règlement

## SECTION III

### EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### A III.1. DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

L'accès correspond à la portion de terrain non close (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

La portion de terrain non close constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Le permis pourra être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment en termes de visibilité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des accès groupés, notamment dans le cas de permis d'aménager, pourront être imposés pour des terrains adjacents.

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, collecte des déchets et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les cheminements piétonniers, notamment ceux identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant :  (chemins à conserver),  (chemins à créer), doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

#### A III.2. DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il est précisé que dans le cadre de création de réseaux destinés à être classés dans le domaine public, il sera exigé le respect de tous les articles du règlement d'assainissement de Caen la Mer et de son cahier de Prescriptions techniques.

Il est rappelé que pour les zones d'urbanisation future et les secteurs à aménager les travaux sur les réseaux assainissement des communes doivent faire l'objet d'une programmation par la Communauté Urbaine. Ainsi, afin d'intégrer les interventions dans les programmes travaux, il est demandé que la commune fasse part à la Communauté Urbaine de ses besoins découlant des nouvelles zones à urbaniser le plus en amont possible des projets avec le phasage de réalisation afin que la collectivité puisse programmer les travaux d'assainissement nécessaires en conséquences.

##### A III.2.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle accueillant des habitants.

##### A III.2.2 Protection contre l'incendie

L'absence ou l'insuffisance des installations publiques (hydrants conformes en débit et pression) ou privées (hydrants conformes, réservoirs d'eau appropriés ou tout autre moyen adapté) de lutte contre l'incendie externe peuvent justifier un refus d'autorisation.

En l'absence d'installation publique, le demandeur devra palier à ce manque.

### A III.2.3 Assainissement

#### Eaux usées

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

En l'absence ou dans l'attente de la réalisation du réseau de ce réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec le règlement d'assainissement non collectif de Caen la Mer.

Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

#### Eaux résiduaires liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit respecter les dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique.

#### Eaux pluviales

Chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant, en priorité, la gestion des eaux pluviales par infiltration dans le sol et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

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

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

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

### A III.2.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

### A III.2.5 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Pour toutes constructions autorisés, il est obligatoire de disposer d'un lieu ou d'un local destiné au stockage des déchets suffisamment dimensionnés et localisés pour assurer la bonne gestion des conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et assimilés, et accessibles depuis la voie.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE 1 : ZONE N

### Caractère de la zone N

La zone N est une zone naturelle comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière ; soit de leur caractère d'espace naturel ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend un secteur et un sous-secteur :

**Secteur NV**, correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) destiné à recevoir des aménagements ou des installations légères pour les sports ou les loisirs.

**Secteur NGv** correspondant à une aire d'accueil des gens du voyage.

Exceptionnellement, les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général peuvent déroger aux règles des articles II-1-1, II-1-2 et II-1-3 dans chaque zone et secteur si un impératif de fonctionnement le justifie. Ces constructions devront néanmoins veiller à respecter une bonne insertion dans le paysage, leur environnement urbain et à ne pas nuire en matière d'ensoleillement au bâti proche.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### N I.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE N

Les destinations et sous-destinations sont définies en application du Code de l'Urbanisme complétée par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. **Tout projet de construction d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations<sup>32</sup>.**

Ces destinations sont communes à l'ensemble des zones.

#### **Principes applicables à la définition de la destination :**

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone, sont rattachés à leur destination principale à titre de locaux accessoires. Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.<sup>33</sup>

Interdite : **X**

Autorisée : **✓**

Sous-conditions : \* renvoie aux conditions définies ci-après à l'article N I.2.

---

<sup>32</sup> Cf. annexes

<sup>33</sup> Cf. fiche technique n° 6 réforme des destinations de construction ministère du logement et de l'habitat durable.[http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/6\\_reforme\\_des\\_destinations\\_de\\_construction.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/6_reforme_des_destinations_de_construction.pdf)

Destinations des constructions	Sous-destinations	Zone, secteur et sous-secteur		
		N	NV	NGv
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	*	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement	*	X	*
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Restauration	X	*	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*	X	X
	Etablissements d'enseignement	X	X	X
	Etablissements de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Equipements sportifs	X	✓	X
	Autres équipements recevant du public	X	✓	✓
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

## N I.2 – INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS, USAGES DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

### N I.2.1 Interdictions

Sont interdits dans l'ensemble de la zone, y compris en secteur NV et sous-secteur NGV, tout usage et affectation des sols sauf celles visées à l'article N I.2,

Sont interdites, dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RN 13, toutes constructions ou installations, hormis celles visées à l'article N I.2.2,

Dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement (figuré particulier  ) de part et d'autre de la RN13 (300 m) et de la RD 613 (30 m et 100 m selon le secteur) :

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995.

Risques liés aux remontées de nappe :

- Dans les secteurs de débordement de nappe (trame  dans le plan des risques), toute nouvelle construction est interdite,
- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol (sauf si une étude géotechnique montre qu'il n'y a pas de remontée de nappe à moins de 1 m de profondeur),
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

Sont interdits dans les zones inondables (figuré particulier :  dans le plan des risques) toutes constructions, toutes installations et tous aménagements qui constitueraient des obstacles au libre écoulement de l'eau ou entraîneraient un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.

Dans les zones humides (figuré particulier :  )

Sont interdits dans les zones humides, les affouillements et les exhaussements de sol et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant, à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article N I.2.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie.

Risques liés aux cavités :

Sont interdites dans un périmètre de 100 mètres (figuré  sur la carte des risques) autour d'une cavité souterraine recensée (figuré  sur la carte des risques) toutes nouvelles constructions, à moins qu'une étude géotechnique précise qu'il n'y a pas de danger pour les futurs occupants et/ou usagers.

Les périmètres de protections établis autour des forages au titre de l'article R.123-11 b du Code de l'Urbanisme : Le périmètre de protection du forage du Vauculey fait l'objet d'un figuré particulier dans le règlement graphique : 

Au sein de ces périmètres, sont interdites toutes constructions ou installations contraires aux dispositions de cet arrêté préfectoral (Pièce n° 5 du PLU « Annexes et servitudes »), notamment l'infiltration des eaux usées dans le sol par un système d'engouffrement rapide (puisard, puits perdu...).

## N I.2.2 Limitations

### Principes généraux

Sont admises, dans tous les secteurs, sous réserve de prendre en compte les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères, les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### En zone N (y compris le secteur NV et sous-secteur NGv) :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à des travaux de construction autorisés dans la zone,
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ainsi qu'aux réseaux d'intérêt public,
- Les constructions, extensions de bâtiment existant pour les activités existantes à la date d'approbation du PLU et autorisées dans la zone :
  - à destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - à sous-destination de restauration non sédentaire,
  - sous réserve de s'implanter à plus de 100 m de l'axe de la RN13 pour les nouvelles constructions.

**Sous réserve que le projet**, par sa nature, son importance, son aspect, le trafic généré, n'engendre pas de nuisances en termes de salubrité, sécurité, et tranquillité des habitations environnantes. Et que les entreprises aient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances si elles sont autorisées.

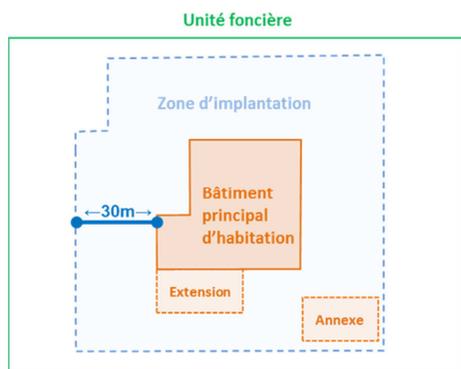
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eau pluviale...) autorisés dans la zone,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment -à condition que celui-ci ait été régulièrement édifié- démolé ou détruit depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme. Toutefois cette reconstruction est

interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger leur sécurité.

- Les abris pour animaux, sont autorisés à condition :
  - De ne pas être fermés sur plus de trois côtés,
  - D'être implantés à plus de 100 m de l'axe de la RN 13 et à l'intérieur d'une zone comptée à 60 mètres mesurées à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal,
  - Qu'ils ne dépassent pas 3,50 mètres de hauteur et qu'ils soient d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup>.
- L'extension mesurée du bâti existant à destination d'habitation, est autorisée à conditions :
  - D'être liée à la construction principale,
  - D'être implantées entièrement dans un rayon de 30 mètres de l'habitation,
  - De ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux,
  - ou de ne pas dépasser 40 % de l'emprise au sol du bâtiment initial, quand celle-ci est inférieure à 100m<sup>2</sup>, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux.
- Les annexes des habitations existantes sous réserve :
  - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site et d'être en harmonie avec la construction principale,
  - de se situer à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles,
  - d'être implantées entièrement dans un rayon de 30 mètres de l'habitation,
  - de ne pas dépasser le nombre de 2,
  - de ne pas dépasser au total 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.

Les annexes ne pourront être transformées en nouveaux logements après la date d'approbation du PLU.

## Représentation graphique illustrative : zone d'implantation des annexes et extensions à l'échelle d'une unité foncière



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

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

### En secteur NV :

- Les abris de jardins ou installations sportives dépendants de constructions situées sur la même unité foncière auront une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et ne pourront pas faire l'objet d'extension,
- Les installations et aménagements légers nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aménagements paysagers, aire de stationnement constituée d'une surface perméable ...) ou aux sports et aux loisirs (installations sportives et équipements sanitaires et techniques liés...).

### En sous-secteur NGv :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'accueil des gens du voyage en hippomobile.

Dans les zones humides (figuré particulier :  ) :

Seuls sont autorisés :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction uniquement après avis des services instructeurs compétents et sous réserve :
  - d'être liés à des constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide,
  - et/ou que la perte de zones humides ait été compensée selon les modalités fixées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie.
  - D'être liés à la remise en état de mare existante de moins de 1 000 m<sup>2</sup>,
  - ou d'être liés à la création de nouvelle mare de moins de 100 m<sup>2</sup>.
- Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone.

L'absence de zones humides identifiées au règlement graphique n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant celui du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

## SECTION II :

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Les définitions des termes suivants sont précisées dans le lexique en annexe III du règlement**

- **le recul** qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies,
- **les retraits** qui concernent les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- **la hauteur des constructions.**

Représentation graphique de la règle :

Les illustrations intégrées à cette partie écrite du règlement peuvent avoir une vertu pédagogique pour la compréhension et la projection de la règle par les porteurs de projet visant à compléter ou expliquer la règle. On les appelle : **Les représentations graphiques illustratives**. Elles n'ont pas de valeur réglementaire.

#### N II.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### N II.1.1 Volumétrie

La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

En zone N (y compris secteur NV et sous-secteur NGV) :

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 5 m maximum.

##### Extensions

La hauteur des extensions pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

En secteur NV et sous-secteur NGv :

La hauteur des constructions, installations et ouvrages :

- ne doit pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux,
- et devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

##### N II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront respecter l'alignement dominant.

En secteur NV, ce recul est porté à 5m de l'alignement, le long de la RN13.

##### N II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 5m.

L'implantation en limite séparative sera refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie ou d'un élément naturel repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique,

#### N II.1.4 Implantation sur le terrain

En secteur NV et sous-secteur NGV

Les annexes et extensions aux constructions existantes, et nouvelles constructions devront être implantées au sein des limites de zone d'implantation correspondant aux limites de secteurs NV et sous-secteur NGV sur le règlement graphique.

#### N II.1.5 Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions

En secteurs NV :

Le coefficient de d'emprise au sol maximal est limité 30 %.

En secteur NV, les abris de jardin ainsi construits ne pourront faire l'objet d'aucune extension qui porterait leur surface de plancher à plus de 20 m<sup>2</sup>.

En sous-secteur NGV :

Le coefficient de d'emprise au sol maximal est limité 30 %.

## N II.2. QUALITES URBAINES ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### N II.2.1 Principes généraux ou esthétique générale

- Le permis de construire sera refusé, ou accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, architecture, dimensions ou 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, des sites et aux paysages naturels ou urbains,
- Les matériaux non destinés par nature à rester apparent devront recevoir soit un enduit soit un parement,
- Les extensions et les annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes et les associations de matériaux et teintes,
- Panneaux solaires, vitrages, toitures végétalisées sont autorisées, sous réserve de produire un ensemble harmonieux et/ou une architecture contemporaine de qualité.

### N II.2.2 Clôtures et murs

#### Principes généraux

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

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

- **En bordure de l'espace public :**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Elles devront s'harmoniser avec celles de même alignement ou de la rue.

Elles ne pourront dépasser 1,60 m de hauteur totale.

Cette disposition ne s'applique pas aux haies plantées à 0,5m en recul de l'alignement, leur hauteur ne pourra pas dépasser 2m.

**Sont interdits :**

- les couleurs vives,
- Les clôtures en matériaux souples.

- **En limites séparatives ou en fond de parcelles**

Elles seront des haies composées d'essences locales (Cf. N II.3.2), et ne pourront pas dépasser les 2 m.

### N II.2.3 Locaux et équipements techniques

Coffret, compteur, boîte aux lettres... devront être intégrés dans les clôtures et être dans une logique de minimisation de l'impact visuel.

### N II.2.4 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par les articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'Urbanisme.

## N II.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### N II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables

Les espaces libres devront faire l'objet d'un traitement qualitatif dont les objectifs sont multiples et notamment :

- participer à l'intégration paysagère du projet,
- réduire l'imperméabilisation des sols,
- préserver les continuités écologiques.

A ce titre, les constructions seront réalisées avec un accompagnement végétal qui poursuivra les objectifs ci-dessus.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

### N II.3.2 Clôture végétale et haie bocagère

- Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lors de toute construction ou aménagement, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager. Le maintien des clôtures végétales et haie bocagères devra être privilégié, leur remplacement ne pourra pas être constitué d'essences exotiques, invasives, inadapté au milieu,
- Pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité :
  - les clôtures végétales seront majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées<sup>34</sup>,
  - les espèces d'arbres devront être précisées dans le permis de construire.

---

<sup>34</sup> Cf. annexe 3 du présent règlement

### N II.3.3 Pour les éléments naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les alignements végétaux et les secteurs de patrimoine naturel sont identifiés dans les documents graphiques du règlement par les figurés suivants :  ,  . Ces plantations existantes doivent être maintenues et confortées.

#### Déclaration préalable

Ainsi, tous travaux ayant pour effet de détruire ces éléments végétaux doit faire l'objet d'une déclaration préalable et devront être justifiés par des motifs tels que :

- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- l'arrachage de végétaux, parasités, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

En cas de modifications des pratiques culturales ou du périmètre des unités foncières, les haies existantes en limite de parcelles pourront être arasées sous réserve qu'un linéaire équivalent soit reconstitué à proximité en bordure de voie ou perpendiculaire à la pente afin de contribuer à la prévention contre le ruissellement. Il le sera sous la forme d'une haie bocagère avec fossé et/ou un talus, plantées d'essences locales. Le plan de plantation sera présenté lors de la demande de défrichement.

Sont proscrits les coupes ou abattages des alignements végétaux (dont haies) repérés dans les documents graphiques du règlement sauf :

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

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

#### Plantations à créer

Les plantations compensatoires seront prioritairement localisées dans les linéaires à créer identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant :  .

Lorsqu'ils sont créés, ces alignements sont des alignements végétaux à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être composés d'alignements d'arbres accompagnés de haies arbustives d'essences locales<sup>35</sup>.

### N II.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur de la propriété.

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

<sup>35</sup> Cf. Annexe 3 du présent règlement

## SECTION III

### EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### N III.1. DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

L'accès correspond à la portion de terrain non close (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

La portion de terrain non close constitue la **desserte** du terrain d'assiette du projet.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Le permis pourra être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment en termes de visibilité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des accès groupés, notamment dans le cas de permis d'aménager, pourront être imposés pour des terrains adjacents.

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, collecte des déchets et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les cheminements piétonniers, notamment ceux identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant :  (chemins à conserver)  (chemins à créer), doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

#### N III.2. DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il est précisé que dans le cadre de création de réseaux destinés à être classés dans le domaine public, il sera exigé le respect de tous les articles du règlement d'assainissement de Caen la Mer et de son cahier de Prescriptions techniques.

Il est rappelé que pour les zones d'urbanisation future et les secteurs à aménager les travaux sur les réseaux assainissement des communes doivent faire l'objet d'une programmation par la Communauté Urbaine. Ainsi, afin d'intégrer les interventions dans les programmes travaux, il est demandé que la commune fasse part à la Communauté Urbaine de ses besoins découlant des nouvelles zones à urbaniser le plus en amont possible des projets avec le phasage de réalisation afin que la collectivité puisse programmer les travaux d'assainissement nécessaires en conséquences.

##### N III.2.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle accueillant des habitants.

##### N III.2.2 Protection contre l'incendie

L'absence ou l'insuffisance des installations publiques (hydrants conformes en débit et pression) ou privées (hydrants conformes, réservoirs d'eau appropriés ou tout autre moyen adapté) de lutte contre l'incendie externe peuvent justifier un refus d'autorisation.

### N III.2.3 Assainissement

#### Eaux usées

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

En l'absence ou dans l'attente de la réalisation du réseau de ce réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations seront en conformité avec le règlement d'assainissement non collectif de Caen la Mer.

Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

#### Eaux résiduaires liées aux activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit respecter les dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique.

#### Eaux pluviales

Chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant, en priorité, la gestion des eaux pluviales par infiltration dans le sol et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

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

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

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

### N III.2.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

### N III.2.5 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Pour toutes constructions autorisés, il est obligatoire de disposer d'un lieu ou d'un local destiné au stockage des déchets suffisamment dimensionnés et localisés pour assurer la bonne gestion des conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et assimilés.

# ANNEXES AU REGLEMENT

## ANNEXE 1

### Arrêté du 10 novembre 2016

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

### Destinations et sous-destination des constructions

La liste des 5 destinations et 20 sous-destinations est définie sur la base des articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme.

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu (JORF n°0274 du 25 novembre 2016, texte n° 51).

#### EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

##### Exploitation agricole

L'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et la pêche maritime.

##### Exploitation forestière

Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### HABITAT

##### Logement

- Les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel,
- Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes),
- Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes,
- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

##### Hébergement

- Les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...,
- Les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...),
- Les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

## COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE

### Artisanat et commerce de détail

Tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015.

### Restauration

Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

### Commerce de gros

Toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

### Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique

constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

### Hébergement hôtelier et touristique

Tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- les résidences de tourisme,
- les villages résidentiels de tourisme,
- les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

### Cinéma

Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

## EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

### Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial

(SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

### Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

### Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Les établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

### Salles d'art et de spectacles

Les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

### Equipements sportifs

Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...

### Autres équipements recevant du public

Les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

## AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

### Industrie

Les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

### Entrepôt

Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

### Bureau

Les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

### Centre de congrès et d'exposition

Les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths.

## ANNEXE 2

### Lexique des termes employés

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme.

### Les définitions retenues

**L'accès** est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

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

**Affouillement et exhaussement de sol** Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (exemple : bassin, étang).

**Alignement** Limite entre une propriété publique et une propriété privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue. L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « en retrait par rapport à l'alignement », soit « à l'alignement ».

**Annexe** Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint

entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**Architecture contemporaine** Sont ainsi désignées les constructions issues d'une démarche de création architecturale. Le recours à l'avis d'un expert : ABF, Architecte du CAUE, etc. pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

**Bâtiment** Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Chemin** Voie de terre carrossable usuellement empruntée par les agriculteurs, viticulteurs ou sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations, et pouvant le cas échéant être utilisé par des randonneurs à pied ou à vélo.

**Construction** Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'Urbanisme doit être prise en compte dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions (bâtiments, extension, annexe), même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination,
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

**Construction existante** Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** Désigne les constructions et installations de type transformateur, poste de relèvement, abri bus, ouvrages d'assainissement collectif, poteaux incendie, petits équipements publics,...

**Construction à destination agricole** Construction correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes, hormis le logement de l'(des) exploitant(s) et de sa (leur) famille.

**Continuité architecturale et/ou urbaine** Qualités d'un espace, d'un édifice ou d'une architecture dont la composition, les matériaux et le décor sont similaires ou s'inspirent des constructions avoisinantes.

**Densité (au sens de la Loi Macron)** La densité des constructions est déterminée par le cumul des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantations définies dans le règlement.

**Eaux pluviales** Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

**Egout du toit** Ligne basse du pan de toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie (ou se situe en général la gouttière).

**Emprise au sol** L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

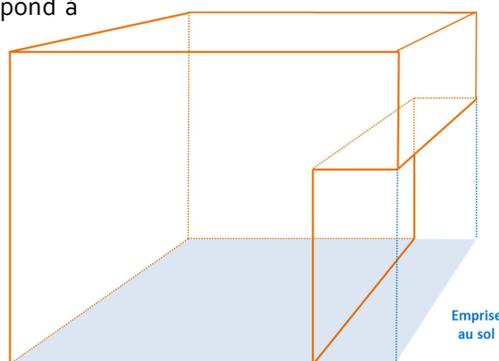
Elle s'exprime en m<sup>2</sup> (c'est une aire).

**Espace Boisé Classe** Ceux désignés dans le règlement écrit ou graphique en application des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé ... à conserver, à protéger ou à créer). Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping ...).

Toute coupe ou abattage est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Tout défrichement est interdit.

**Espace libre** Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager conçu en utilisant des essences locales.



**Espace vert** Espace à dominante végétale, indépendamment du type de végétaux qui les recouvrent (pouvant aller des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine.

**Exploitation agricole** Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

L'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

**Extension** L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Façade** Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Faîtage** Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

**Gabarit** Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectes et d'emprise au sol.

**Habitation légère de loisirs (art. R.111-37 du code de l'urbanisme)** Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles entrent dans la destination « commerce et activités de service ».

**Haie bocagère** Haie composée d'essences locales (chênes, hêtres, érables, noisetiers, etc.) formée de trois strates végétales (une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée), implantée ou non sur un talus.

**Hauteur** La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

- Pergolas,
- Souches de cheminée,
- Antennes,
- Ouvrages techniques,
- Accès aux toitures plates.

Hauteur au faitage : la hauteur mesurée du sol existant avant travaux au point le plus élevé du bâtiment ;

Hauteur à l'égout du toit (hauteur des façades) : la hauteur mesurée du sol existant avant travaux au bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière) ;

En cas de toiture plate ou à pente bordée par un acrotère : la hauteur mesurée du sol existant avant travaux au sommet de l'acrotère.

**Installation classée** (soumise à déclaration et autorisation) : Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les exploitations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

**Limites séparatives** Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Limites latérales : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fond de parcelles : Est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain la plus éloignée de celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

**Local technique** Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

**Loggia** La loggia est une pièce de la maison ou une galerie, située la plupart du temps à l'étage, ouverte ou donnant vue sur l'extérieur grâce à un système de baies vitrées.

**Opération d'aménagement d'ensemble** Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine,...

**Parcelle** Unité cadastrale formée par un terrain délimité.

**Recul** Modalité de calcul des reculs :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, de la limite séparative ou d'une autre construction - selon les articles 3 à 5 -, non compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

**Réhabilitation** Opération de remise en état d'un bâtiment en respectant son caractère d'origine. Elle vise à améliorer une construction existante en intervenant sur les éléments de confort notamment. La réfection d'un bâtiment en ruine ne constitue pas une réhabilitation mais une reconstruction (assimilable à une nouvelle construction).

**Résidence mobile de loisirs (art. R.111-41 du code de l'urbanisme)** Véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler sur la voie publique. Ne peuvent être installés qu'à l'intérieur des terrains spécialement aménagés à cet effet (art. R.111-42 du code de l'urbanisme).

**Résidence de tourisme** La résidence de tourisme est un équipement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

**Stockage** Amasement d'un produit, d'une matière pendant une durée supérieure à trois mois sur un même lieu.

**Surface de plancher** Ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre (calcul effectué à partir du nu intérieur des façades).

**Stationnement** En dehors des places réservées aux personnes handicapées dont les dimensions sont fixées par une réglementation spécifique, chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

**Terrain naturel** On entend par terrain naturel le niveau de terrain (TN) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction ou d'aménagement.

**Unité foncière** Bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire ou à une même indivision de propriétaire.

**Voies ou emprises publiques** La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux-roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

Emprises publiques : il s'agit des espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

**Voirie** Emprise d'une voie constituée par la chaussée. Le niveau de référence de la voirie est celui de son axe central.

**Volumétrie** Le règlement par zone peut évoquer un volume principal de construction (ou une construction principale) et des **volumes secondaires**. Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faitage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas.

Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

## Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

**Annexe** La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières. Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

**Bâtiment** Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison : - soit de l'absence totale ou partielle de façades closes; - soit de l'absence de toiture; - soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

**Construction** Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit

de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée). La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

**Construction existante** Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

**Emprise au sol** Cette définition reprend les termes de l'article R\*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

**Extension** L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal). La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

**Façade** Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à

l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade. L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

**Gabarit** La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

**Hauteur** La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue. Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les

installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade. Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

**Limites séparatives** Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

**Local accessoire** Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

**Voies ou emprises publiques** Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...). Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

## ANNEXE 3

## Liste des végétaux autorisés (et tolérés) entrant dans la composition des haies

### DEFINITION D'UNE ESSENCE LOCALE

Espèce qui vit à l'état naturel dans la région ou le milieu dont elle est originaire : on parle aussi de végétation « indigène » ou « autochtone ».

#### ✓ Essences locales de haut jet, à fort développement :

Alisier (feuillu caduc)  
Aulne glutineux (secteurs humides) (feuillu caduc)  
Cassis fleur  
Charme (feuillu caduc)  
Châtaigner (feuillu caduc)  
Chêne pédonculé (feuillu caduc)  
Chêne sessile (feuillu caduc)  
Erable champêtre (feuillu caduc)  
Erable sycomore (feuillu caduc)  
Forsythia  
Frêne commun (feuillu caduc)  
Hêtre sylvestre (feuillu caduc)  
Hêtre pourpre (feuillu caduc)  
Laurier tin (floraison hivernale)  
Marronnier d'Inde (feuillu caduc)  
Merisier (feuillu caduc)  
Noyer commun (feuillu caduc)  
Photinia  
Poirier (feuillu caduc)  
Saule blanc (feuillu caduc)

Sorbier domestique (Cormier) (feuillu caduc)  
Sorbier des oiseleurs (feuillu caduc)  
Tilleul à petites feuilles (feuillu caduc)  
Weigelia

#### ✓ Essences locales pour haies buissonnantes domestiques (taillées) :

Aubépines (feuillu caduc)  
Buis (feuillu persistant)  
Charme commun (feuillu caduc)  
Cornouiller sanguin (feuillu caduc)  
Erable champêtre (feuillu caduc)  
Hêtre sylvestre (feuillu caduc)  
Houx (feuillu persistant)  
If (feuillu persistant)  
Orme champêtre (feuillu caduc)  
Prunellier (feuillu caduc)

#### ✓ Essences locales pour haies vives ou libres – type haie bocagère :

Aubépines (feuillu caduc)  
Bourdaine (feuillu caduc)  
Cerisier (feuillu caduc)  
Charme (feuillu caduc)  
Cornouiller mâle (feuillu caduc)  
Cornouiller sanguin (feuillu caduc)  
Eglantier (feuillu caduc)

Erable champêtre (feuillu caduc)  
Houx (feuillu persistant)  
Néflier (feuillu caduc)  
Noisetier (feuillu caduc)  
Prunellier (feuillu caduc)  
Saule des vanniers (feuillu caduc)  
Sureau noir (feuillu caduc)  
Troène d'Europe (feuillu persistant)  
Viorne obier (Viburnum) (feuillu caduc)

## Liste des essences recommandées pour la création d'aménagements paysagers

(éligibles aux subventions de Département au titre des aménagements paysagers)

Alisier (feuillu caduc)

Aulne glutineux (secteurs humides) (feuillu caduc)

Aulne à feuille ne cœur

Aulne vert

Bouleau blanc ou verruqueux

Catalpa commun

Cassis fleur

Cédrèle de chine

Charme commun (feuillu caduc)

Charme houblon / pyramidal

Châtaigner (feuillu caduc)

Chêne pédonculé (feuillu caduc)

Chêne sessile (feuillu caduc)

Copalme d'Amérique

Erable champêtre (feuillu caduc)

Erable sycomore (feuillu caduc)

Erable plane

Erable à feuilles laciniées

Faux orme de Sibérie

Forsythia

Frêne commun (feuillu caduc)

Frêne à fleur

Ginkgo biloba

Hêtre sylvestre (feuillu caduc)

Hêtre vert

Hêtre pourpre (feuillu caduc)

Laurier tin (floraison hivernale)

Magnolia de Soulange

Marronnier d'Inde / blanc / rouge (feuillu caduc)

Merisier (feuillu caduc)

Néflier commun

Noisetier de Bysance

Noyer commun / noir (feuillu caduc)

Orme resista

Peuplier blanc / d'Italie

Paulownia

Photinia

Poirier commun (feuillu caduc)

Pommier à fleur

Platane commun

Pruniers verts ornementaux

Saule blanc / marsault / roux (feuillu caduc)

Sophora du japon

Sorbier domestique (Cormier) (feuillu caduc)

Sorbier des oiseleurs (feuillu caduc)

Tilleul à petites feuilles (feuillu caduc)

Tilleul argenté

Tremble

Tulipier de Virginie

Weigelia

## Liste des essences interdites

Espèce qui vit à l'état naturel dans la région ou le milieu dont elle est originaire : on parle aussi de végétation « indigène » ou « autochtone ».

A titre indicatif : Ne sont pas des essences régionales et, à ce titre, sont interdites **en haies** (genres et espèces) :

Arbuste aux bonbons (Callicarpa)

Argousier (Hippophae)

Aucuba du Japon

Bambou (tous types)

Berberis, épine vinette

Betula sp.

Buisson ardent (Pyracantha)

Chalef (Elaeagnus)

Chèvrefeuille nitida, pileata (Lonicera)

Cotoneaster

Cotonnier (Cotinus)

Cyprès bleu, d'Italie, d'Arizona, de Leyland, ... (Cupressus)

Faux Cyprès (Chamaecyparis)

Fuchsia

Fusain (Evonymus), hormis le Fusain d'Europe

Hibiscus

Juniperus

Laurier (palme, cerise, noble, sauce, du Portugal, ...), hormis le laurier tin

Oranger du Mexique (Choisya)

Peuplier d'Italie

Photinia

Pieris Andromède

Prunus décoratif

Skimmia

Symphorine

Tamaris

Thuya et, d'une manière générale, tout type de conifère, hormis l'if commun

Troène (à la rigueur) (feuillu persistant)