

Commune de Sannerville

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Elaboration PLU..... 14 décembre 2017

Modification n° 1..... 1^{ER} février 2024

Modification simplifiée n° 1

Dossier de mise à disposition du public



4

N.I.S
Audrey R. Weil.

Dispositions Générales

Titre I :

DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

I.- Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sannerville.

II.- Champ d'application matériel

Le règlement gère les dispositions d'urbanisme concernant les modalités d'occupation et d'affectation des sols. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou toutes autres réglementations (code minier, code forestier, code rural, code de la construction et de l'habitation, code civil...).

Chapitre 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I- Les différentes zones

Le présent règlement comprend :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières applicables dans chaque zone précisant l'affectation et l'utilisation des sols.

1) les zones urbaines

- la zone UB : zone urbaine mixte dense, autour de la mairie et des écoles,
- la zone UD : zone urbaine mixte de densité moyenne, a priori non raccordée au réseau d'assainissement collectif,
- la zone UG : zone urbaine d'équipements
- la zone UZ : zone urbaine à vocation d'activité
- la zone UZm : zone urbaine mixte habitat/activité
- la zone UZc : zone urbaine mixte habitat/activité autorisant les habitations légères/caravanes de manière limitée

2) les zones à urbaniser

- les zones 1AU : zones d'urbanisation à vocation dominante mixte d'habitat, d'équipements, de commerces, de services, dans la continuité de la zone agglomérée.
 - la zone 1AUG : Zone d'urbanisation à vocation d'équipements
- D'une manière générale, dans les opérations nouvelles d'habitat, les commerces pourront être autorisés de manière proportionnée à la population nouvelle.

3) les zones naturelles

- la zone N : zone naturelle inconstructible comprenant des espaces de prairies et des bois, qui font l'objet de protection au vue de leur richesse naturelle. Elle comprend un secteur Np de protection du périmètre de captage
- la zone NC : zone naturelle faisant l'objet d'un STECAL (Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées).

4) les zones agricoles

- la zone A : zone à vocation strictement agricole.

Dispositions Générales

II: règles applicables à l'ensemble du territoire communal

Règle 1 : affectation des sols

Pour chaque zone du plan, l'ensemble des activités, utilisations et occupations du sol non interdites ou soumises à conditions aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone sont autorisées, sans préjudice de l'application des dispositions édictées par le code de l'urbanisme.

Règle 2 : extensions mesurées

L'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage et sa surface de plancher devra se limiter à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent dossier de PLU.

Le caractère mesuré de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés dans celle-ci. On retiendra notamment :

- o le critère d'augmentation des nuisances pour les activités artisanales préexistantes en zones U (urbaines) à vocation d'habitat,
- o l'effet de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan et du projet d'aménagement et de développement durable en zone AU (à urbaniser),
- o l'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage.

Règle 3 : effets des emplacements réservés

Sous réserve qu'il ne conduise pas, par son étendue, à dénaturer la vocation de la zone dans laquelle il est créé, l'emplacement réservé vaudra disposition particulière d'utiliser le sol aux fins prévues par la réserve.

Cette disposition n'est pas applicable si l'objet de la réserve est trop général pour que ses conséquences aient pu être normalement appréciées lors de l'enquête publique.

Règle 4 : construction d'ouvrage public

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet article.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.

Règle 5 : constructions à caractère exceptionnel

Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avéreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, station d'épuration, etc.) l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.

Règle 6: hauteur

La hauteur des constructions sera mesurée entre tout point du terrain naturel avant travaux et tout point du faîtage (hors cheminées et antennes de réception hertzienne ou numérique).

Dispositions Générales

Règle 7 : repérage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme :

► *les haies existantes ou à créer*

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

Sont autorisés, sans déclaration préalable :

- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement
- Les tailles d'entretien et d'exploitation dans le cadre d'une valorisation énergétique durable
- L'élargissement d'un nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors que cet élargissement n'amplifie pas les effets de ruissellement
- La création d'un nouveau bâtiment d'exploitation, impactant une haie, justifiée par un permis de construire
- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- Les travaux d'utilité publique ou opération d'aménagement foncier
- Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative

En cas de suppression d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un linéaire identique (plus ou moins 10 %).

Si la haie arrachée recouvre une fonction antiérosive, la nouvelle haie plantée en compensation devra également jouer un rôle de lutte contre le ruissellement par :

- Une implantation perpendiculaire au sens de ruissellement
- Une reconstitution du talus associé à la haie arrachée (s'il existait)

► *Le patrimoine bâti*

Les bâtiments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés, voire restaurés si nécessaire et dans le cas d'une démolition, ils devront être reconstruits dans le respect de leur caractère général.

► *Les murs et murets*

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

► *Changement de destination du Bâti agricole vers de l'activité*

Les bâtiments agricoles repérés dans le document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers de l'activité, conformément au règlement de la zone AG au sein de laquelle ils sont situés.

Dispositions Générales

Règle 8 : la loi «pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005

Tout aménagement nouveau, toute construction nouvelle, devront respecter les dispositions de cette loi, notamment son article 45 qui précise que « *la chaîne du déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, les systèmes de transport et leur intermodalité, est organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite* ».

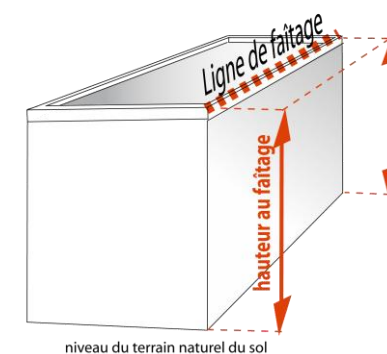
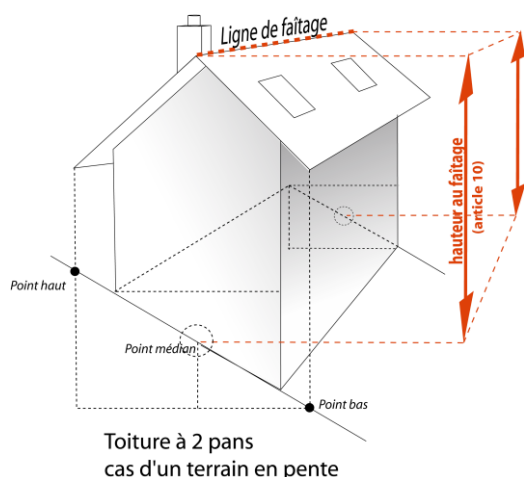
Les articles n°3 et n°12 du présent règlement relaient cette obligation.

Règle 9 : calcul des hauteurs des constructions nouvelles admises

La hauteur des constructions dans le présent règlement est entendue comme suit :

C'est la différence entre tout point du faîtage de la construction et le point médian du terrain naturel du sol.

Le point médian du terrain naturel du sol est défini comme le point médian situé entre le point haut et le point bas de l'emprise au sol de la construction sur le terrain d'assiette.



Toiture plane

Règle 10 : voiries départementales

Conformément au code de la voirie routière et au Code général des collectivités territoriales, toute création d'accès au domaine public routier départemental sera soumise à l'obtention préalable d'une permission de voirie.

Tout aménagement en lien avec le réseau routier départemental devra faire l'objet d'une concertation et d'un accord exprès du département.

Les nouveaux accès devront être en retrait, celui-ci est fixé à 5 mètres du bord de la chaussée. De plus, les retraits de portails situés le long du réseau départemental, ceux-ci devront être portés à 4 mètres de l'alignement du domaine public routier départemental.

Règle 11 : Prise en compte des risques naturels

Dans les zones soumises aux risques naturels recensés par la DREAL Normandie, il est conseillé au constructeur de réaliser toutes les études complémentaires nécessaires (notamment géotechniques) sur la parcelle, afin de réaliser les fondations et constructions appropriées au type de sol en place.

En particulier, A l'intérieur du périmètre à partir d'un indice de présence de cavité souterraine, il est fortement recommandé au demandeur de s'assurer de la nature et de l'importance du risque en menant les études techniques adéquates, et d'adapter son projet au risque, si le projet s'avère techniquement réalisable.

Dispositions Générales

Règle 12 : Prise en compte des risques

Compte tenu de l'Histoire moderne de Sannerville, toute modification du sol devra se prémunir de la découverte d'engins explosifs, et prévoir une application stricte des protocoles adéquats le cas échéant.

Règle 13 : Dispositions spécifiques du SCoT

Les équipements commerciaux susceptible d'avoir des impacts sur l'aménagement du territoire respecteront les conditions d'implantation définies dans le DAAC. Les bâtiments à usages d'activités, portant sur une surface de plancher de plus de 10 000m² couvrent progressivement leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025. Les nouveaux équipements portant sur une surface de plancher de plus de 10 000m² devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.

Titre I :

REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UB

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont Interdits notamment :

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

La zone est concernée par un « linéaire commercial » reporté sur le plan de zonage. Pour les façades concernées, la règle suivante s'applique : le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées aux commerces, services, vers du logement ou un autre usage est interdit sur une profondeur de 10 m minimum par rapport à la façade sur rue.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

- Les ouvrages et équipements publics d'intérêt général sont exemptés des règles énoncées aux articles 3 à 16 du règlement de la présente zone.
- Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat et que sont prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- Le stockage de matériaux et matériels, sous réserve d'être couverts ou installés dans les bâtiments clos.

Article UB 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf s'il existe une servitude de passage suffisante desservant ce terrain.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

Voirie

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries et des locaux admis est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Déchets ménagers

Les voies nouvelles desservant plus d'un lot doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres 50 de chaussée pour les voies à double sens ou de 3m70 pour les voies à sens unique. Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres elles doivent être aménagées de telles sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse (cf le Cahier de recommandations techniques de Caen la mer en annexe pour son dimensionnement et positionnement).

Article UB 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement des eaux usées en vigueur :
 - **Règlement d'assainissement de Caen la Mer**
 - **Règlement du SPANC – Service public d'assainissement non collectif – de Caen la Mer**
- Tout rejet dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.

Alimentation en eau potable

- Le branchement au réseau d'eau potable est obligatoire. Si la construction n'est pas raccordable, elle n'est pas admise.

Assainissement

- ▶ **Eaux usées :**
 - Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
 - Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'une autorisation préalable, qui fixera les modalités de raccordement.

► Eaux pluviales :

- La gestion de l'eau à la parcelle est fortement recommandée. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales à proximité des parcelles aménagées, le flux pourra être acheminé vers cet ouvrage en respectant le débit de fuite imposé. En l'absence de réseau, la gestion de l'eau à la parcelle est obligatoire.
- Dans tous les cas les créations de réseaux de collecte des eaux pluviales devront se tourner vers des techniques alternatives de type noue, fossé, réservoir enterré, dépression paysagère. L'utilisation de canalisation devra être limitée et recevoir l'approbation de la collectivité en charge de la compétence « eaux pluviales » ou tout organisme s'y substituant par délégation de compétence.
- Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée: à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration - et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration - et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.
- Les débits seront fixés par l'autorité compétente ou par les zonages d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'ils existent
- Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

Réseaux divers

► Electricité et réseau de chaleur :

- Tout réseau d'électricité ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.
- Pour l'éclairage public, des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et la pollution lumineuse.

► Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :

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

Article UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas suivant :

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

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales nouvelles devront être implantées :
 - Soit en limite séparative
 - Soit à au moins 3 m de la limite séparative
- Les constructions nouvelles pourront être réalisées dans la continuité des façades des constructions existantes (sur le même terrain ou sur les fonds parcellaires voisins) qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus, de manière à créer une harmonie dans les implantations entre les constructions nouvelles et anciennes.

Les annexes seront implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit à au moins 2 m de la limite séparative. Si l'annexe n'est pas implantée en limite séparative, la règle suivante s'applique : tout point des limites séparatives qui sera situé à une distance inférieure à 5m de la construction entraînera l'implantation d'un dispositif « brise-vue opaque permanent » (haie permanente, clôture en brande,...) d'une hauteur de 2m environ. Cf schéma n°1 ci-après.

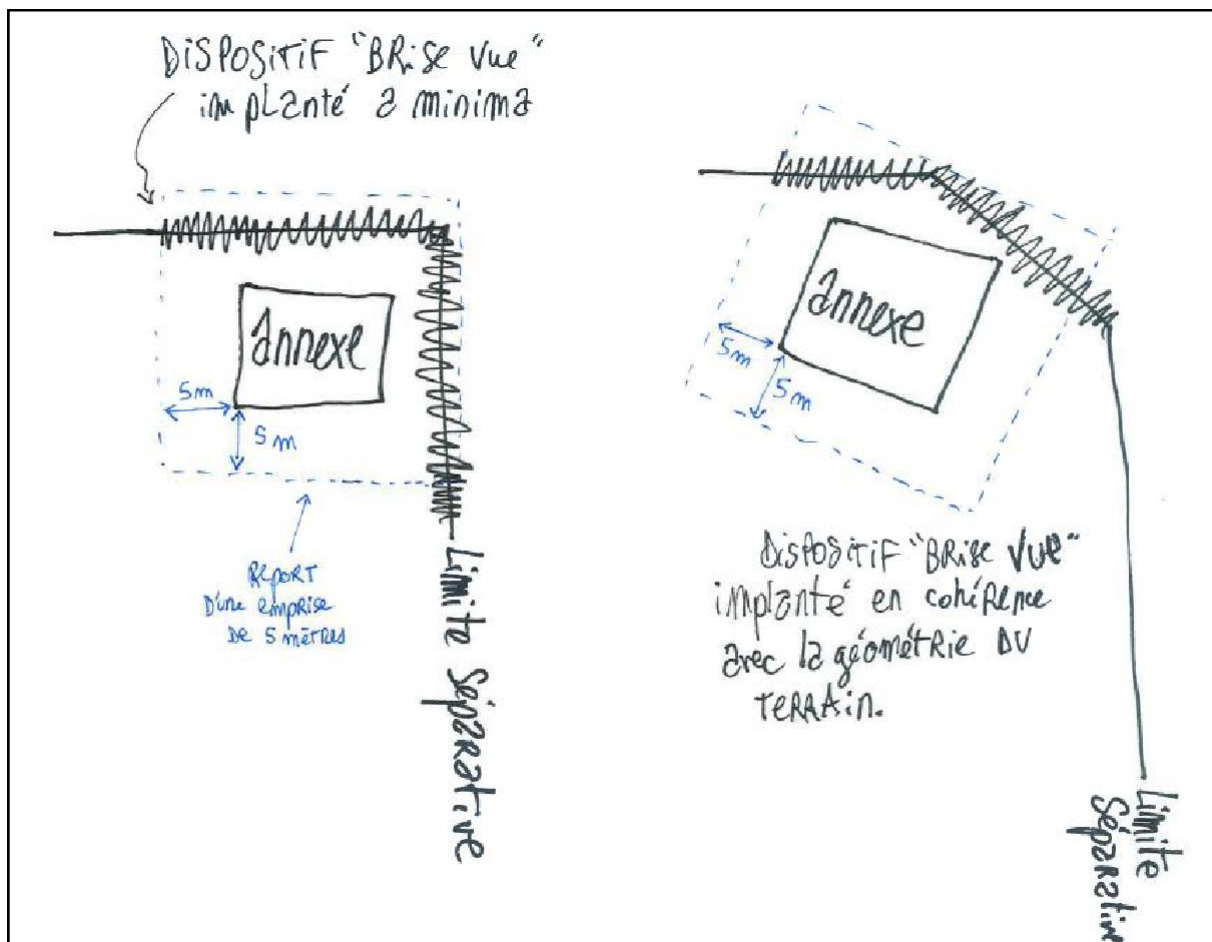


Schéma n°1 : tout point des limites séparatives qui sera situé à une distance inférieure à 5m de la construction entraînera l'implantation d'un dispositif «brise-vue opaque permanent »

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

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

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas suivant :

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne devront pas dépasser **9 mètres** entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Dans les cas des toits terrasses, la hauteur maximale de la construction est **ramenée à 7,00m** entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction. Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de la hauteur de la construction initiale, et **sans jamais dépasser 6m** entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.

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

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

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

Article UB 11 : Aspect extérieur

Généralités :

- le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- A moins de justifier d'un geste architectural contemporain, harmonieux et cohérent avec l'environnement bâti, les constructions doivent présenter une volumétrie en accords avec les bâtiments existants.
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, etc. ...) doivent l'être.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.
- Le pastiche d'une architecture traditionnelle, typique d'une autre région est interdit.

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

Façades :

La teinte des façades devra se situer dans les nuances de la pierre de Caen (ocres jaunes). Les couleurs sombres et vives sont interdites, sauf pour souligner ponctuellement des éléments de façades.

Toitures

La volumétrie sera adaptée au site, et en concordance avec l'environnement immédiat. Les toitures devront obligatoirement avoir l'aspect de la tuile (plate terre cuite ou mécanique) dans le cas d'une rénovation / réfection. Dans le cas d'une construction nouvelle, tout choix qui s'orienterait vers un autre aspect devra être justifié sur le plan architectural et paysager.

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

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

Clôture :

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

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

Les haies mono-spécifiques sont interdites. Il est conseillé de planter une haie plurispécifique (présentant une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique.). Les essences dites «invasives »sont prosrites.

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

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

Sur rue :

- Elles devront intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres de façon harmonieuse.
- La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 m. Elles seront constituées d'un muret plein d'une hauteur de 1m. La partie de la clôture comprise entre 1m et 1,50m devra être à claire-voie.
- la clôture peut être doublée d'une haie. Dans les carrefours, cette haie sera taillée à 1m, afin de ne pas entraver la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.

En limite séparative :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2m.

D'une manière générale :

- tout matériau destiné à être revêtu devra l'être.

Article UB 12 : Obligations en matière de stationnement

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

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

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

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement (aire de giration) : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- L'espace réservé au stationnement devra être limité.
- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement.
- Pour les constructions nouvelles à usage de logement individuel : 2 places de stationnement par logement minimum implantées sur l'espace privé. Ces places devront être situées dans un espace ménagé sur la parcelle privée, devant le portail, qui sera de ce fait en recul de 5 m de la voirie, sauf justification d'une impossibilité technique.
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit. Les besoins devront être justifiés dans l'autorisation d'urbanisme liée au projet.
- Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au maximum 1 place par lit.
- Dans les opérations de plus de 400m² de Surface de plancher, des espaces de stationnement mutualisés doivent être créés sur l'espace commun pour les visiteurs (au moins 0,5 place par logement), ils seront intégrés par des aménagements paysagers. Les besoins devront être justifiés dans l'autorisation d'urbanisme liée au projet.
- Dans les projets de collectifs et semi-collectifs, il sera exigé une place par tranche de 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place et dans la limite maximale de 2 places.
- la création de stationnements pour les vélos respectera strictement les dispositions du P.D.U en vigueur, et notamment de la fiche action qui s'y rapporte.

Article UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les espaces libres de constructions devront être traités de manière à permettre une absorption des eaux pluviales. Ils représenteront au moins 30% de la surface de la parcelle. Ils pourront être plantés d'arbres de hautes tiges.
- Dans la mesure du possible, et pour des aires de stationnement non utilisées de façon intensive, des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.
- Les aires de stationnement devront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).
- Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites. Les thuyas sont interdits. Les essences locales seront privilégiées.

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

Sont autorisés, sans déclaration préalable :

- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement
- Les tailles d'entretien et d'exploitation dans le cadre d'une valorisation énergétique durable
- L'élargissement d'un nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors que cet élargissement n'amplifie pas les effets de ruissellement

- La création d'un nouveau bâtiment d'exploitation, impactant une haie, justifiée par un permis de construire
- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- Les travaux d'utilité publique ou opération d'aménagement foncier
- Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative

En cas de suppression d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un linéaire identique (plus ou moins 10 %).

Si la haie arrachée recouvre une fonction antiérosive, la nouvelle haie plantée en compensation devra également jouer un rôle de lutte contre le ruissellement par :

- Une implantation perpendiculaire au sens de ruissellement
- Une reconstitution du talus associé à la haie arrachée (s'il existait)

Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Article UB 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article UB 16 : Communications électroniques

Sans objet

ZONE UD

Article UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont Interdits notamment :

- les dépôts de ferrailage, des véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- Le stockage de matériaux et matériels, sauf conditions particulières.
- Les constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités incompatibles avec le voisinage de l'habitat, y compris artisanales.
- Les entrepôts d'une surface de plancher de plus de 300 m².
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs et les mobil-homes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de bruits.
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R421-19-k CU;
- Les sous-sols des constructions, dans les zones soumises aux risques d'inondations ou de remontée de nappe.
- Les activités ou installations sources de nuisances ou de risques.
- Les constructions nouvelles qui ne pourraient pas être raccordées à l'assainissement collectif, ou qui ne pourraient installer un assainissement de type «semi collectif» (correspond à des micro-stations à terme potentiellement raccordable au réseau d'assainissement collectif). Dans ce dernier cas, toute construction nouvelle doit appréhender une desserte par un réseau collectif et donc le prévoir dans la conception de son ANC.

Article UD 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

- Les ouvrages et équipements publics d'intérêt général sont exemptés des règles énoncées aux articles 3 à 16 du règlement de la présente zone.
- Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat et que sont prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- Le stockage de matériaux et matériels, sous réserve d'être couverts ou installés dans les bâtiments clos.
- Les affouillements et les exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zone humide.

Article UD 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf s'il existe une servitude de passage suffisante desservant ce terrain.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

-Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

Voirie

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries et des locaux admis est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Déchets ménagers

Les voies nouvelles desservant plus d'un lot doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres 50 de chaussée pour les voies à double sens ou de 3m70 pour les voies à sens unique. Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres elles doivent être aménagées de telles sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse (cf le Cahier de recommandations techniques de Caen la mer en annexe pour son dimensionnement et positionnement).

Article UD 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement des eaux usées en vigueur :
 - ***Règlement d'assainissement de Caen la Mer***
 - ***Règlement du SPANC –Service public d'assainissement non collectif –de Caen la Mer***
- Tout rejet dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.

Alimentation en eau potable

- Le branchement au réseau d'eau potable est obligatoire. Si la construction n'est pas raccordable, elle n'est pas admise.

Assainissement

► Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction, lorsque le réseau existe.

-Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'une autorisation préalable, qui fixera les modalités de raccordement.

-Rappel : les constructions nouvelles qui ne pourraient pas être raccordées à l'assainissement collectif, ou qui ne pourraient installer un assainissement de type « semi collectif » (correspond à des micro-stations à terme potentiellement raccordable au réseau d'assainissement collectif) sont interdites. Dans ce dernier cas, toute construction nouvelle doit appréhender une desserte par un réseau collectif et donc le prévoir dans la conception de son ANC.

► Eaux pluviales :

-La gestion de l'eau à la parcelle est fortement recommandée. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales à proximité des parcelles aménagées, le flux pourra être acheminé vers cet ouvrage en respectant le débit de fuite imposé. En l'absence de réseau, la gestion de l'eau à la parcelle est obligatoire.

-Dans tous les cas les créations de réseaux de collecte des eaux pluviales devront se tourner vers des techniques alternatives de type noue, fossé, réservoir enterré, dépression paysagère. L'utilisation de canalisation devra être limitée et recevoir l'approbation de la collectivité en charge de la compétence « eaux pluviales » ou tout organisme s'y substituant par délégation de compétence.

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

- Les débits seront fixés par l'autorité compétente ou par les zonages d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'ils existent

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

Réseaux divers

► Electricité et réseau de chaleur :

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

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

► Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :

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

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

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

Article UD 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles devront être implantées :
 - soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
 - soit en respectant un retrait de 5m minimum par rapport aux emprises publiques ;
 - soit dans la continuité des façades des constructions existantes (sur le même terrain ou sur les fonds parcellaires voisins) qui ne respecteraient pas la règle ci-dessus, de manière à créer une harmonie dans les implantations entre les constructions nouvelles et anciennes. Les implantations prises pour référence devront être celles de constructions principales, et non d'annexes ou de volumes mineurs. Les pièces fournies dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme justifieront de la cohérence de l'implantation.

Les petites annexes (moins de 20m² de surface de plancher) non dédiées au stationnement devront être implantées en retrait d'au moins 5,00 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas suivant :

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

Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées :

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas suivant :

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article UD 9 : Emprise au sol des constructions

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

Article UD 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne devront pas dépasser **9 mètres** entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Dans les cas des toits terrasses, la hauteur maximale de la construction est **ramenée à 7,00m** entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction. Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de la hauteur de la construction initiale, et **sans jamais dépasser 6m** entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.

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

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

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

Article UD 11 : Aspect extérieur

Généralités :

- le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- A moins de justifier d'un geste architectural contemporain, harmonieux et cohérent avec l'environnement bâti, les constructions doivent présenter une volumétrie en accords avec les bâtiments existants.
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, etc. ...) doivent l'être.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.
- Le pastiche d'une architecture traditionnelle, typique d'une autre région est interdit.

Les constructions repérées au titre de l'article L151-16 CU doivent être reconstruites à l'identique

Façades :

La teinte des façades devra se situer dans les nuances de la pierre de Caen (ocres jaunes). Les couleurs sombres et vives sont interdites, sauf pour souligner ponctuellement des éléments de façades.

Toitures

La volumétrie sera adaptée au site, et en concordance avec l'environnement immédiat. Les toitures devront obligatoirement avoir l'aspect de la tuile (plate terre cuite ou mécanique) dans le cas d'une rénovation / réfection. Dans le cas d'une construction

nouvelle, tout choix qui s'orienterait vers un aspect devra être justifié sur le plan architectural et paysager.

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

Le toit monopente est interdit pour les constructions principales.

Clôture :

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

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

Les haies mono-spécifiques sont interdites. Il est conseillé de planter une haie plurispécifique (présentant une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique.). Les essences dites «invasives »sont prosrites.

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

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

Sur rue :

- Elles devront intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres de façon harmonieuse.
- La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 m. Elles seront constituées d'un muret plein d'une hauteur de 1m. La partie de la clôture comprise entre 1m et 1,50m devra être à claire-voie.
- la clôture peut être doublée d'une haie. Dans les carrefours, cette haie sera taillée à 1m, afin de ne pas entraver la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.

En limite séparative :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2m.

D'une manière générale :

- tout matériau destiné à être revêtu devra l'être.

Article UD 12 : Obligations en matière de stationnement

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

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

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

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement (aire de giration) : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- L'espace réservé au stationnement devra être limité.
- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement.
- Pour les constructions nouvelles à usage de logement individuel : 2 places de stationnement par logement minimum implantées sur l'espace privé. Ces places devront être situées dans un espace ménagé sur la parcelle privée, devant le portail, qui sera de ce fait en recul de 5 m de la voirie, sauf justification d'une impossibilité technique.
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit. Les besoins devront être justifiés dans l'autorisation d'urbanisme liée au projet.
- Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au maximum 1 place par lit.
- Dans les opérations de plus de 400m² de Surface de plancher, des espaces de stationnement mutualisés doivent être créés sur l'espace commun pour les visiteurs (au moins 0,5 place par logement), ils seront intégrés par des aménagements paysagers. Les besoins devront être justifiés dans l'autorisation d'urbanisme liée au projet.
- Dans les projets de collectifs et semi-collectifs, il sera exigé une place par tranche de 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place et dans la limite maximale de 2 places.
- la création de stationnements pour les vélos respectera strictement les dispositions du P.D.U en vigueur, et notamment de la fiche action qui s'y rapporte.

Article UD 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les espaces libres de constructions devront être traités de manière à permettre une absorption des eaux pluviales. Ils représenteront au moins 30% de la surface des parcelles de 500m² ou moins, et 40% de la surface des parcelles de plus de 500m².
- Dans la mesure du possible, et pour des aires de stationnement non utilisées de façon intensive, des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.
- Les aires de stationnement devront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement). Elles seront plantées au minimum de deux arbres pour 6 places de stationnement.
- Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites. Les thuyas sont interdits. Les essences locales seront privilégiées.
- Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être réalisées avec au moins 3 espèces buissonnantes adaptées au contexte local, dont une majorité à feuilles caduques. Les haies constituant un pare-vue comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres (6 m maximum). Les plantes invasives sont interdites.

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

Sont autorisés, sans déclaration préalable :

- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement
- Les tailles d'entretien et d'exploitation dans le cadre d'une valorisation énergétique durable
- L'élargissement d'un nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors que cet élargissement n'amplifie pas les effets de ruissellement
- La création d'un nouveau bâtiment d'exploitation, impactant une haie, justifiée par un permis de construire
- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- Les travaux d'utilité publique ou opération d'aménagement foncier
- Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative

En cas de suppression d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un linéaire identique (plus ou moins 10 %).

Si la haie arrachée recouvre une fonction antiérosive, la nouvelle haie plantée en compensation devra également jouer un rôle de lutte contre le ruissellement par :

- Une implantation perpendiculaire au sens de ruissellement
- Une reconstitution du talus associé à la haie arrachée (s'il existait)

Article UD 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Article UD 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article UD 16 : Communications électroniques

Sans objet

ZONE UG

Article UG 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En zone UG, sont interdits notamment :

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

Article UG 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone UG, sont autorisées sous condition particulière :

- Les ouvrages et les équipements sous réserve d'être publics ou d'intérêt public, notamment les équipements sportifs, mais aussi les ouvrages hydrauliques et paysagers ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux sont autorisées.
- La reconstruction d'aspect et de Surface plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité ;

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

Article UG 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- * Terrains enclavés :
 - 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.
- * Desserte :
 - La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vu architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

Voirie

- - Les voies nouvelles devront avoir une largeur de bande roulante d'au moins 3,75 m.
- - Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.
- - L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- - Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.
- - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- - Les voies nouvelles devront avoir une largeur de bande roulante d'au moins 3,75 m.
- - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.
- - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès, et avoir une largeur minimale de 3,50 m.

Déchets ménagers

- Les voies nouvelles desservant plus d'un lot doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres 50 de chaussée pour les voies à double sens ou de 3m70 pour les voies à sens unique. Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres elles doivent être aménagées de telles sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse (cf le Cahier de recommandations techniques de Caen la mer en annexe pour son dimensionnement et positionnement).

Article UG 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;

- - Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- - Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- - La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

Alimentation en eau potable

- - Le branchement est obligatoire.
- - Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

*** Eaux usées :**

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction, si ce réseau existe. Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement des eaux usées en vigueur ;
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le syndicat de collecte des eaux usées. Cette autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

*** Eaux pluviales :**

- - Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- - En cas d'absence de réseaux collecteurs, la rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire après avis des services de la mairie.
- - En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- - En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée: à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration - et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration - et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.
- Les débits seront fixés par l'autorité compétente ou par les zonages d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'ils existent
- Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

Réseaux divers

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

Article UG 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UG 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article UG 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article UG 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article UG 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UG 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article UG 11 : Aspect extérieur

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

Le traitement extérieur devra être mis en cohérence avec :

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

Article UG 12 : Obligations en matière de stationnement

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

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

Les dispositions opposables visant à limiter les espaces voués au stationnement, figurant au sein du Plan de Déplacements Urbains (PDU) en vigueur, sont à respecter.

Traitement des places de stationnement :

Les revêtements perméables seront privilégiés

Surface de stationnement :

-Les surfaces dédiées au stationnement correspondront aux besoins de l'équipement. Cela sera justifié dans l'autorisation d'urbanisme liée au projet.

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

Article UG 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

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

Article UG 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ZONE UZ

Article UZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

Article UZ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

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

Le secteur pourrait être concerné par des prédispositions de contraintes naturelles de type zones humides. L'autorisation d'un projet de construction sera tenue à la levée de ce doute ou au respect de compensations éventuelles.

Les zones situées le long de la RD 675 peuvent accueillir des commerces, sous réserve qu'au moins 80% de la surface de la zone demeure affectée à des activités non commerciales.

Dans les zones existantes sur le secteur du Maizeret, les commerces éventuellement autorisés devront respecter les conditions d'implantation spécifiques du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) en vigueur.

Est autorisé sous condition en UZC :

Le stationnement de caravanes et d'habitations légères de loisirs à condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 30 m² pour 250 m² de terrain.

Article UZ 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

► Terrains enclavés :

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.

► Desserte :

-Une réflexion devra être menée pour l'organisation de la desserte, de la circulation et la répartition des différents modes de déplacement (voiture, piéton, cycle). Le réseau de voiries devra être hiérarchisé en fonction des usages (emprise et revêtement adaptés aux usages).

-La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

-Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou, dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

► Voirie :

-Les voies en impasse devront être évitées; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours de faire demi-tour, sans manœuvre

-L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.

- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Déchets ménagers

Les voies nouvelles desservant plus d'un lot doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres 50 de chaussée pour les voies à double sens ou de 3m70 pour les voies à sens unique. Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres elles doivent être aménagées de telles sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse (cf le Cahier de recommandations techniques de Caen la mer en annexe pour son dimensionnement et positionnement).

Article UZ 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités :

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;

- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;

-Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;

-La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin par exemple) est imposé pour les constructions nouvelles et fortement préconisés pour les constructions existantes.

Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.

-Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

► Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction, si ce réseau existe. Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement des eaux usées de Caen la Mer en vigueur ;

► Eaux pluviales :

-Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

-La rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, par tout dispositif nécessaire. Des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.

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

-Les débits seront fixés par l'autorité compétente ou par les zonages d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'ils existent

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

Réseaux divers

► Electricité et réseau de chaleur :

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

Télécommunications et télévision (câble et fibre) :

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

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

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

Article UZ 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas suivant :

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

Article UZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles et les extensions devront être implantées :

- Soit en limite séparative de propriété, à la condition de ne pas dépasser une hauteur de 6m entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction ;
- Soit en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas suivant :

- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

Article UZ 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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

Article UZ 9 : Emprise au sol des constructions

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

Article UZ 10 : Hauteur maximale des constructions

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

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

Article UZ 11 : Aspect extérieur

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

- Les teintes retenues seront neutres, en harmonie avec l'environnement proche.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est strictement interdit. Les matériaux utilisés peuvent être teintés dans la masse.

Clôture :

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

Article UZ 12 : Obligations en matière de stationnement

Les surfaces dédiées au stationnement correspondront aux besoins de l'activité. Cela sera justifié dans l'autorisation d'urbanisme liée au projet.

Généralités :

- Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.
- Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.
- En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

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

Dimensions des places :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement (aire de giration) : 6,00 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Traitement des places de stationnement :

Des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) seront privilégiés

Surface de stationnement :

-Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

-Le nombre de place de stationnement devra être en cohérence avec la destination de la construction. Ces places devront être réalisées en dehors de l'espace public.

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

Article UZ13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

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

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

Sont autorisés, sans déclaration préalable :

-Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement

- Les tailles d'entretien et d'exploitation dans le cadre d'une valorisation énergétique durable

-L'élargissement d'un nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors que cet élargissement n'amplifie pas les effets de ruissellement

- La création d'un nouveau bâtiment d'exploitation, impactant une haie, justifiée par un permis de construire

- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)

- Les travaux d'utilité publique ou opération d'aménagement foncier

- Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative

En cas de suppression d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un linéaire identique (plus ou moins 10 %).

Si la haie arrachée recouvre une fonction antiérosive, la nouvelle haie plantée en compensation devra également jouer un rôle de lutte contre le ruissellement par :

- Une implantation perpendiculaire au sens de ruissellement

- Une reconstitution du talus associé à la haie arrachée (s'il existait)

Article UZ 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UZ 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article UZ 16 : Communications électroniques

Sans objet

ZONE UZm

Article UZm 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitations (sauf conditions énoncées à l'article 2).
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Le stationnement des caravanes, le camping, l'implantation d'habitations légères de loisirs et de type mobile-home autres que pour exposition et surface de vente.
- Les activités ou installations incompatibles avec les fonctions résidentielles alentours.
- Les sous-sols des constructions, dans les zones soumises aux risques d'inondations ou de remontée de nappe.

Article UZm 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

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

Article UZm 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

► Terrains enclavés :

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.

► Desserte :

-Une réflexion devra être menée pour l'organisation de la desserte, de la circulation et la répartition des différents modes de déplacement (voiture, piéton, cycle). Le réseau de voiries devra être hiérarchisé en fonction des usages (emprise et revêtement adaptés aux usages).

-La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

-Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou, dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

► Voie :

-Les voies en impasse devront être évitées; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours de faire demi-tour, sans manœuvre

- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.

- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Déchets ménagers

Les voies nouvelles desservant plus d'un lot doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres 50 de chaussée pour les voies à double sens ou de 3m70 pour les voies à sens unique. Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres elles doivent être aménagées de telles sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse (cf le Cahier de recommandations techniques de Caen la mer en annexe pour son dimensionnement et positionnement).

Article UZm 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités :

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin par exemple) est imposé pour les constructions nouvelles et fortement préconisés pour les constructions existantes.

Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

► Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction, si ce réseau existe. Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement des eaux usées en vigueur ;
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet artisanal devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

► Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, par tout dispositif nécessaire. Des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée: à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration - et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration - et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.
- Les débits seront fixés par l'autorité compétente ou par les zonages d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'ils existent

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

Réseaux divers

► Electricité et réseau de chaleur :

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

Télécommunications et télévision (câble et fibre) :

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

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

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

Article UZm 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UZm 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas suivant :

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

Article UZm 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation pourront être implantées en limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas suivant :

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux emprises publiques. A condition de ne pas mettre en défaut la commune au regard des règles d'accessibilité des espaces publics.

Article UZm 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions devront, sur une même propriété, respecter une distance de 2m minimum les unes par rapport aux autres.

Article UZm 9 : Emprise au sol des constructions

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

Article UZm 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 9 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Les extensions sont autorisées dans la limite de la hauteur de la construction existante.

Article UZm 11 : Aspect extérieur

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

Le traitement des constructions nouvelles et des extensions sera en cohérence avec celles des terrains jouxtant le projet.

Les extensions et les annexes (de plus de 15m² pour les annexes à l'habitation) des constructions existantes respecteront les associations de matériaux et de teintes de la construction existante.

Clôture :

-Les clôtures devront être en harmonie de ton et de hauteur avec celles des constructions riveraines.

- La hauteur maximale est de 2,00 m.

- Les clôtures seront obligatoirement doublée d'une haie d'essences variées, et locales.

Article UZm 12 : Obligations en matière de stationnement

Pour les constructions à usage d'activité : les surfaces dédiées au stationnement correspondront aux besoins de l'activité. Cela sera justifié dans l'autorisation d'urbanisme liée au projet.

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places minimum par logement.

Ces places devront être réalisées en dehors de l'espace public.

Généralités :

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

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

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

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

Dimensions des places :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement (aire de giration) : 6,00 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Traitement des places de stationnement :

Des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) seront privilégiés

Surface de stationnement :

-Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

-Le nombre de place de stationnement devra être en cohérence avec la destination de la construction.

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

Article UZm 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Pour les parcelles accueillant de l'habitation :

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

Pour les parcelles accueillant de l'activité :

Les espaces libres de constructions devront être traités de manière à permettre une absorption des eaux pluviales. Ils représenteront au moins 20% de la surface de la parcelle.

Article UZm 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UZm 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article UZm 16 : Communications électroniques

Sans objet

Titre III :

REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBA NISER

Zones à urbaniser

ZONE 1AU

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles et artisanales incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les entrepôts.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les véhicules désaffectés.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux travaux d'aménagement et de constructions admis (visés à l'article R 421-19-k du code de l'urbanisme).
- ~~Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.~~
- Les sous-sols des constructions, dans les zones soumises aux risques d'inondations ou de remontée de nappe.
- Le comblement des mares (identifiées au règlement graphique ou autres) est interdit.

En zone 1AU2 :

- Toutes constructions, préalablement à une étude géotechnique permettant de lever tous les risques liés à la présence de cavité souterraine.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- Toute opération d'aménagement ou de construction devra être réalisée à l'appui d'un plan d'aménagement pour l'ensemble de la zone et sous réserve que ce dernier soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation

En zone 1AU2 :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU2 ne pourra s'effectuer que lorsque les programmes de toutes les opérations composant les zones 1AU auront débuté (exception faite du secteur noté 3 pour l'OAP «ouest », se référer au cahier des orientations d'aménagement et de programmation).
- A l'intérieur du périmètre à partir d'un indice de présence de cavité souterraine (se référer aux annexes informatives), le demandeur s'assurera de la nature et de l'importance du risque en menant les études géotechniques adéquates, et adaptera son projet au risque, si le projet s'avère techniquement réalisable.

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

Article 1AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voiries devront être calibrées de telle manière que la desserte de l'opération ou des opérations successives puisse se réaliser de manière optimale.

Accès

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf s'il existe une servitude de passage suffisante desservant ce terrain.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

Voirie

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries et des locaux admis est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Déchets ménagers

Les voies nouvelles desservant plus d'un lot doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres 50 de chaussée pour les voies à double sens ou de 3m70 pour les voies à sens unique. Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse (cf le Cahier de recommandations techniques de Caen la mer en annexe pour son dimensionnement et positionnement).

Article 1AU 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement des eaux usées en vigueur :
 - **Règlement d'assainissement de Caen la Mer**
 - **Règlement du SPANC – Service public d'assainissement non collectif – de Caen la Mer**
- Tout rejet dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;

-Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

-A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles.

Alimentation en eau potable

-Le branchement au réseau d'eau potable est obligatoire. Si la construction n'est pas raccordable, elle n'est pas admise.

Assainissement

► Eaux usées :

-Dans le cas de l'existence d'un réseau d'assainissement des eaux usées, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. En cas d'absence de réseau de collecte, un dispositif d'assainissement individuel devra être prévu.

-Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'une autorisation préalable, qui fixera les modalités de raccordement.

-L'assainissement autonome est interdit dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie «Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux »), mais aussi dans les zones où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 2.5 m (sauf avis favorable du SPANC)

► Eaux pluviales :

-La gestion de l'eau à la parcelle est fortement recommandée. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales à proximité des parcelles aménagées, le flux pourra être acheminé vers cet ouvrage en respectant le débit de fuite imposé. En l'absence de réseau, la gestion de l'eau à la parcelle est obligatoire.

- Dans le cas des opérations de plus d'un hectare, l'aménagement devra assurer une gestion des eaux pluviales de telle manière que le débit de fuite après réalisation de l'opération soit au plus égale au débit de fuite du terrain antérieur.

-Dans tous les cas les créations de réseaux de collecte des eaux pluviales devront se tourner vers des techniques alternatives de type noue, fossé, réservoir enterré (dépression paysagère. L'utilisation de canalisation devra être limitée et recevoir l'approbation de la collectivité en charge de la compétence « eaux pluviales » ou tout organisme s'y substituant par délégation de compétence.

-Dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie «Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux »), le rejet supplémentaire d'eau pluviale dans la nappe est interdit, de même que dans les zones où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprises entre 0 et 1m.

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

- Les débits seront fixés par l'autorité compétente ou par les zonages d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'ils existent

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

Réseaux divers

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

Article 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales, les annexes et les extensions des constructions principales devront être implantées :

- En limite séparative ou en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux distances de reculement précitées.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas suivant :

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

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles seront implantées :

- en limite séparative
- ou en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas suivant :

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans Objet

Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles comprendront au maximum quatre niveaux habitables, rez-de-chaussée compris.

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

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

Généralités :

- le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, etc. ...) doivent l'être, dans une teinte qui se rapprochera de celle de la pierre de Caen.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.
- Le pastiche d'une architecture traditionnelle, typique d'une autre région est interdit.

Les constructions repérées au titre de l'article L151-19 CU doivent être reconstruites à l'identique

Toitures

La volumétrie, la couleur et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat.

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises lorsqu'elles ne nuisent pas à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

Clôture :

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

Les coffrets (et, dans la mesure du possible, les boîte-aux-lettres) seront intégrés au sein de murets techniques réalisés d'un aspect identique, à l'échelle de l'opération.

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

Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites. Il est conseillé de planter une haie plurispécifique (présentant une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique.). Les essences invasives sont proscrites.

Sur rue :

La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 m

En limite séparative :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2m.
- La clôture sera réalisée en grillage thermo-soudé de couleur verte ou grise.
- La clôture pourra être doublée d'une haie.

Stockage des déchets :

- Sur l'espace public, les zones d'implantation de conteneurs à déchets devront être réfléchies pour limiter au maximum les déplacements liés à la collecte et au transport des déchets. Ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

- Dans les espaces privés, les zones de stockage des déchets ou des conteneurs à déchets ne devront pas être visibles depuis les voies de communication.

- Dans l'habitat collectif, une réflexion sur l'ergonomie des espaces de stockage et de tri des déchets devra être menée pour faciliter les modalités de collecte et de tri des déchets.

Article 1AU 12 - Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

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

Pour les logements individuels :

- deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative, ces places seront situées dans un sas non clos sur la parcelle privative et accessible depuis la voie publique. L'espace de parking devra être aménagé et imperméabilisé.

Pour les autres types de constructions :

- le nombre de place sera dimensionné en fonction de la nature du bâtiment et son utilisation
- Dans le cas des bâtiments collectifs d'habitation, il faudra réaliser 1 place pour 50m² de surface de plancher, dans la limite de 3 places maximum par logement.
- Dans les opérations de plus de 400m² de Surface de plancher, des espaces de stationnement mutualisés doivent être créés sur l'espace commun pour les visiteurs (au moins 0,5 place par logement), ils seront intégrés par des aménagements paysagers. Les besoins devront être justifiés dans l'autorisation d'urbanisme liée au projet.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement (aire de giration) : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Article 1AU 13 - Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles seront préférentiellement choisies parmi des essences locales.

Les aires de stationnement devront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement.

Toute opération devra respecter les orientations d'aménagement du présent PLU.

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

Sont autorisés, sans déclaration préalable :

- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement
- Les tailles d'entretien et d'exploitation dans le cadre d'une valorisation énergétique durable
- L'élargissement d'un nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors que cet élargissement n'amplifie pas les effets de ruissellement
- La création d'un nouveau bâtiment d'exploitation, impactant une haie, justifiée par un permis de construire
- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- Les travaux d'utilité publique ou opération d'aménagement foncier
- Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative

En cas de suppression d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un linéaire identique (plus ou moins 10 %).

Si la haie arrachée recouvre une fonction antiérosive, la nouvelle haie plantée en compensation devra également jouer un rôle de lutte contre le ruissellement par :

- Une implantation perpendiculaire au sens de ruissellement
- Une reconstitution du talus associé à la haie arrachée (s'il existait)

Article 1AU 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Sans Objet

Article 1AU 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article 1AU 16 : Communications électroniques

Sans objet

ZONE 1AUG

Article 1AUG 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles indiquées à l'article 1AUG2 du présent règlement
- les constructions destinées à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, et d'industries ou agricoles, le stockage de matériaux ou de produits industriels ou agricoles, sauf conditions particulières.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- les stands et champs de tir.
- les installations et pistes de sports mécaniques.
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- les carrières et extraction de matériaux.
- les parcs résidentiels de loisirs, les campings, caravanings et le stationnement de caravanes.
- Les sous-sols des constructions, dans les zones soumises aux risques d'inondations ou de remontée de nappe.
- ~~○ Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.~~
- Le comblement des mares (identifiées au règlement graphique ou autres) est interdit.

Article 1AUG 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone 1AUG, sont autorisées sous condition particulière :

- Les ouvrages et les équipements sous réserve d'être publics ou d'intérêt public, notamment les équipements sportifs, mais aussi les ouvrages hydrauliques et paysagers ; Les ouvrages d'intérêt général peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux sont autorisées.

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

Article 1AUG 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- × Terrains enclavés :

REGLEMENT

- 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.
- * Desserte :
 - La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
 - Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
 - Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vu architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.
- **Déchets ménagers**
- Les voies nouvelles desservant plus d'un lot doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres 50 de chaussée pour les voies à double sens ou de 3m70 pour les voies à sens unique. Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse (cf le Cahier de recommandations techniques de Caen la mer en annexe pour son dimensionnement et positionnement).

Article 1AUG 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- - Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- - Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- - La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

Alimentation en eau potable

- - Le branchement est obligatoire.
- - Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

- * Eaux usées :
 - Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement des eaux usées en vigueur :
 - **Règlement de la station d'épuration de Caen la Mer**
 - **Règlement du SPANC –Service public d'assainissement non collectif** (Caen la Mer)

REGLEMENT

- - Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le syndicat de collecte des eaux usées. Cette autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.
 - - L'assainissement autonome est interdit dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux »), mais aussi dans les zones où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 2.5 m (sauf avis favorable du SPANC)
- ✱ Eaux pluviales :
- Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée: à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration - et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration - et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.
 - Les débits seront fixés par l'autorité compétente ou par les zonages d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'ils existent
 - Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

Article 1AUG 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 1AUG 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article 1AUG 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles devront être implantées :

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

Article 1AUG 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AUG 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 1AUG 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article 1AUG 11 : Aspect extérieur

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

Article 1AUG 12 : Obligations en matière de stationnement

Les dispositions opposables visant à limiter les espaces voués au stationnement, figurant au sein du Plan de Déplacements Urbains (PDU) en vigueur, sont à respecter.

Article 1AUG 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

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

Sont autorisés, sans déclaration préalable :

- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement
- Les tailles d'entretien et d'exploitation dans le cadre d'une valorisation énergétique durable
- L'élargissement d'un nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors que cet élargissement n'amplifie pas les effets de ruissellement
- La création d'un nouveau bâtiment d'exploitation, impactant une haie, justifiée par un permis de construire
- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- Les travaux d'utilité publique ou opération d'aménagement foncier

- Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative

En cas de suppression d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un linéaire identique (plus ou moins 10 %).

Si la haie arrachée recouvre une fonction antiérosive, la nouvelle haie plantée en compensation devra également jouer un rôle de lutte contre le ruissellement par :

- Une implantation perpendiculaire au sens de ruissellement
- Une reconstitution du talus associé à la haie arrachée (s'il existait)

Article 1AUG 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 1AUG 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article 1AUG 16 : Communications électroniques

Sans objet

Titre IV :

REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les constructions nouvelles, les aménagements et les occupations des sols sauf conditions particulières précisées à l'article N2.
- Toute construction située dans le périmètre de forage reporté en annexes du document de P.L.U, et selon la réglementation qui l'accompagne.
- toutes nouvelles constructions dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie «Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux »).
- ~~Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.~~
- Le comblement des mares (identifiées au règlement graphique ou autres) est interdit.
- En dehors des espaces urbanisés, les cours d'eau et zones humides sont protégés sur une largeur minimale de 10m de part et d'autre : toute construction y est interdite.
- La zone comprend des secteurs inondables, identifiés au sein des annexes informatives, toute construction au sein de ces secteurs est interdite.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et forestière dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements, ouvrages et constructions d'intérêt général, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière (au sens d'exploitation) dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Tous ces aménagements devront permettre le libre passage de la faune et de la flore.
- Les bâtiments repérés dans le règlement graphique, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
 - Que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
 - Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m² ;
 - Qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 10 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent ;
 - Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements ;

REGLEMENT

- Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
 - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe ;
 - Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;
 - Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements ;
 - Que l'annexe soit limitée à 20% de la surface de plancher de la construction principale ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - Sur la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ;
 - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale, jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 170m². Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².
- Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que la densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 0,2 jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800m².
- Les aménagements liés à la pédagogie, à la présentation ou à la découverte, autour de la nature des sols, de la faune et de la flore, sous réserve du respect de l'intégrité du cadre naturel où ils seront réalisés.

Sont de plus autorisés sous condition en NG :

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

Article N 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Tout terrain qui accueillera une construction doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.
- La desserte d'un terrain qui accueillera une construction est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

- Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article N 4 : Dessertes par les réseaux

Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être dotées de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur et aux dispositions édictées par le SPANC.
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques doux (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.
- Dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux »), le rejet supplémentaire d'eau pluviale dans la nappe est interdit, de même que dans les zones où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprises entre 0 et 1m.
- L'assainissement autonome est interdit dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux »), mais aussi dans les zones où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 2.5 m (sauf avis favorable du SPANC)

3. Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

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

Télécommunications et télévision (câble) :

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

Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les extensions devront être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait d'au moins 3 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.
- Soit à au moins 35m à compter de l'axe des voies appartenant au réseau routier départemental principal (RD 37, 226 et 675).

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas suivant :

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

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas suivant :

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) auront une emprise au sol maximale limitée à 30 m²,
- Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes n'auront pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,

REGLEMENT

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

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

- Les constructions existantes pourront être reconstruites à leur hauteur d'origine.
- La hauteur au faîtage/acrotère des abris pour animaux sera inférieure ou égale à 3,5 mètres.
- La hauteur au faîtage des annexes des constructions à usage d'habitation existantes sera inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.
- La hauteur au faîtage des extensions des constructions à usage d'habitation existantes sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

En secteur NG :

La hauteur des constructions nécessaires aux équipements collectifs et à toute installation ne devra pas dépasser 4 mètres de haut.

Article N 11 : Aspect extérieur

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

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

Article N 12 : Obligations en matière de stationnement

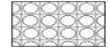
Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalles gazon, graviers...).

Article N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations et les traitements paysagers réalisés devront impérativement être composés de végétaux : en aucune manière, des imitations de ces végétaux (plastique, ciment, béton, etc.) ne seront admis.
- Les essences locales utilisées, plantées et prescrites dans le présent article devront tendre vers une prise en compte de la biodiversité. Elles sont reportées dans les dispositions générales du présent règlement.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences préférentiellement locales.

REGLEMENT

- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie végétale masquant les citernes aériennes.
- Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende Espaces Boisés Classés sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions des articles L 113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.



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

Sont autorisés, sans déclaration préalable :

- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement
- Les tailles d'entretien et d'exploitation dans le cadre d'une valorisation énergétique durable
- L'élargissement d'un nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors que cet élargissement n'amplifie pas les effets de ruissellement
- La création d'un nouveau bâtiment d'exploitation, impactant une haie, justifiée par un permis de construire
- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- Les travaux d'utilité publique ou opération d'aménagement foncier
- Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative

En cas de suppression d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un linéaire identique (plus ou moins 10 %).

Si la haie arrachée recouvre une fonction antiérosive, la nouvelle haie plantée en compensation devra également jouer un rôle de lutte contre le ruissellement par :

- Une implantation perpendiculaire au sens de ruissellement
- Une reconstitution du talus associé à la haie arrachée (s'il existait)

De plus, en secteur NG :

Les constructions et installations devront être masquées par des plantations visant à assurer leur insertion dans le paysage.

Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article N 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article N 16 : Communications électroniques

Sans objet.

ZONE NC

Article NC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les constructions nouvelles, les aménagements et les occupations des sols sauf conditions particulières précisées à l'article NC2.

Article NC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les résidences démontables ou mobiles, ainsi que les caravanes, sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs et qu'elles ne dépassent pas 3 unités par parcelle.
- Les constructions à destination d'habitation de type habitation légère de loisirs sous réserve qu'elles ne dépassent pas trois unités par parcelle.
- Tous les aménagements devront permettre le libre passage de la faune et de la flore.
- Les aménagements liés à la pédagogie, à la présentation ou à la découverte, autour de la nature des sols, de la faune et de la flore, sous réserve du respect de l'intégrité du cadre naturel où ils seront réalisés.
- Les installations si elles sont liées à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
 - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 120 m² de surface du terrain sur lequel elle se situe ;
 - Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ;
 - Que l'extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction principale, jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 120 m².
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
 - Que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
 - Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m² et que l'ensemble des constructions sur la parcelle ne fasse pas plus de 120 m².
 - Qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 10 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent ;
 - Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.

Article NC 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Tout terrain qui accueillera une construction doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et donc les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.
- La desserte d'un terrain qui accueillera une construction est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).
- Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article NC 4 : Dessertes par les réseaux

Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être dotées de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur et aux dispositions édictées par le SPANC.
- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 2,5 m, les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées à la nature du sol afin d'adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, notamment en ce qui concerne les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire).
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement.
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture ...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.
- La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la mer.

3. Réseaux divers

Électricité et réseau de chaleur :

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

Télécommunications et télévision (câble) :

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

Article NC 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article NC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les extensions devront être implantées :

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas suivant :

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

Article NC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas suivant :

- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

Article NC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes doivent être entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Article NC 9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ou résidences démontables à vocation d'habitation, y compris leurs annexes, extensions et abris d'animaux, ne devront pas dépasser une emprise au sol maximale à 120 m² par parcelle
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) auront une emprise au sol maximale limitée à 30 m².

Article NC 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère.
- La hauteur au faîtage/acrotère des abris pour animaux sera inférieure ou égale à 3,5 mètres.

Article NC 11 : Aspect extérieur

- Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à créer ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du code de l'urbanisme).
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article NC 12 : Obligations en matière de stationnement

- Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalles gazon, graviers ...).
- Pour les constructions nouvelles à usage de logement individuel : 2 places de stationnement par logement minimum implantées sur l'espace privé. Ces places devront être situées dans un espace ménagé sur la parcelle privée, devant le portail, qui sera de ce fait en recul de 5 m de la voirie.

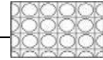
Article NC 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations et les traitements paysagers réalisés devront impérativement être composés de végétaux : en aucune manière des imitations de ces végétaux (plastique, ciment, béton, etc.) ne seront admises.
- Les essences locales utilisées, plantées et prescrites dans le présent article devront tendre vers une prise en compte de la biodiversité. Elles sont reportées dans les dispositions générales du présent règlement.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences préférentiellement locales.

REGLEMENT

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

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



Sont autorisés, sans déclaration préalable :

- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement.
- Les tailles d'entretien et d'exploitation dans le cadre d'une valorisation énergétique durable.
- L'élargissement d'un nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors que cet élargissement n'amplifie pas les effets de ruissellement.
- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- Les travaux d'utilité publique ou opération d'aménagement foncier
- Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative.

En cas de suppression d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un linéaire identique (plus ou moins 10 %).

Si la haie arrachée recouvre une fonction antiérosive, la nouvelle haie plantée en compensation devra également jouer un rôle de lutte contre le ruissellement par :

- Une implantation perpendiculaire au sens de ruissellement
- Une reconstitution du talus associé à la haie arrachée (s'il existait)

Article NC 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article NC 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article NC 16 : Communications électroniques

Sans objet.

Titre V :

REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES A

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En A et AG sont interdits

- Toutes les constructions neuves sauf conditions particulières, visés à l'article A2 du présent règlement
- Les affouillements et exhaussements de sol, exception faite de ceux liés à un projet d'intérêt général ;
- Le stationnement isolé de caravanes, de mobil-homes ou de camping-cars sur tous les terrains
- toutes nouvelles constructions dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie «Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux »).
- ~~Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des affouillements et exhaussements de sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.~~
- Le comblement des mares (identifiées au règlement graphique ou autres) est interdit.
- Toute construction située dans le périmètre de forage reporté en annexes du document de P.L.U, et selon la réglementation qui l'accompagne
- En dehors des espaces urbanisés, les cours d'eau et zones humides sont protégés sur une largeur minimale de 10m de part et d'autre : toute construction y est interdite.
- La zone comprend des secteurs inondables, identifiés au sein des annexes informatives, toute construction au sein de ces secteurs est interdite.

En Ai sont interdits :

- Toutes les constructions et installations nouvelles.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En A et AG, sont admis sous réserve :

- Les aménagements, ouvrages et constructions d'intérêt général, des lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière (au sens d'exploitation) dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les habitations, constructions et aménagement directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions nouvelles admises devront démontrer, par leur implantation, leur traitement architectural, le traitement de leurs façades et pignons, leur organisation, le traitement des espaces extérieurs, les plantations envisagées que leur impact sur le paysage agricole est réduit par rapport à une absence de réflexion lors du dépôt de toute demande, autorisation ou déclaration auprès de la municipalité.

- Les bâtiments étoilés dans le règlement graphique, peuvent faire l'objet d'un changement de destination (*d'exploitation agricole vers équipements d'intérêt collectif et services publics*), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission

REGLEMENT

départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ou tout autre organisme s'y substituant par l'effet de la loi.

- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
 - Que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3,5 mètres,
 - Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m²,
 - Qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 10 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent,
 - Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.
- Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses,
 - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
 - Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal,
 - Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements,
 - Que l'annexe soit limitée à 20% de la surface de plancher de la construction principale.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - Sur la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses,
 - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale, jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 170m². Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².
- Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que la densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 0,2 jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m²

En particulier, sont admis sous réserve en AG :

- Les ouvrages et les équipements sous réserve d'être publics ou d'intérêt public.
- Les constructions nouvelles sous réserve d'être publiques ou d'intérêt public, et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article A 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

REGLEMENT

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

➤ **Terrains enclavés :**

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.

➤ **Desserte :**

- Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou la destination du projet. Les caractéristiques des voies doivent permettre de répondre à l'importance du trafic.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

➤ **Voirie :**

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article A 4 : Dessertes par les réseaux

Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.

○ **Alimentation en eau potable**

- Le branchement est obligatoire pour les bâtiments le nécessitant.

- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

○ **Assainissement**

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions le nécessitant devront être dotées de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur et aux dispositions édictées par le SPANC.

- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;

- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.

▶ **Eaux usées :**

Les effluents rejetés dans le réseau de collecte doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

- L'assainissement autonome est interdit dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique

REGLEMENT

en période de très hautes eaux »), mais aussi dans les zones où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 2.5 m (sauf avis favorable du SPANC)

► Eaux pluviales :

- En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales à proximité des parcelles aménagées, le flux devra être acheminé vers cet ouvrage en respectant le débit de fuite précité. Dans les autres cas, la gestion de l'eau à la parcelle est obligatoire
- Dans tous les cas les créations de réseaux de collecte des eaux pluviales devront se tourner vers des techniques alternatives de type noue, fossé, réservoir enterré (dépression paysagère. L'utilisation de canalisation devra être limitée et recevoir l'approbation de la collectivité en charge de la compétence «eaux pluviales» ou tout organisme s'y substituant par délégation de compétence.
- Les berges de toute dépression de gestion des eaux pluviales doivent avoir une pente inférieure ou égale à 5 pour 1
- Dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie «Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux »), le rejet supplémentaire d'eau pluviale dans la nappe est interdit, de même que dans les zones où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprises entre 0 et 1m.

3. Réseaux divers

Electricité, gaz et réseau de chaleur :

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

Télécommunications et télévision (câble) :

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

Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En A et AG :

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

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

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

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

REGLEMENT

Conformément au règlement de voirie départementale, les constructions seront implantées à au moins 35m à compter de l'axe des voies appartenant au réseau routier départemental principal (RD 37, 226 et 675).

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas suivant :

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

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En A et AG :

Les constructions nouvelles à usage agricole devront être implantées :

- Soit à au moins 5 m des limites séparatives dans le cas d'un bâtiment d'une hauteur inférieure à 6m,
- Soit à au moins 10 m des limites séparatives dans le cas d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à 6m et inférieure à 9m,
- Soit à au moins 15 m des limites séparatives dans le cas d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à 9 m.

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

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

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas suivant :

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans Objet

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

En A et AG :

- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) auront une emprise au sol maximale limitée à 30 m²,
- Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes n'auront pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes seront limitées à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60%

REGLEMENT

de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

En A et AG :

- Les constructions agricoles et leurs extensions ne devront pas dépasser 12 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 9 m au point le plus haut de la construction.
- Les constructions existantes pourront être reconstruites à leur hauteur d'origine.
- La hauteur au faîtage/acrotère des abris pour animaux sera inférieure ou égale à 3,5 mètres.
- La hauteur au faîtage des annexes des constructions à usage d'habitation existantes sera inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.
- La hauteur au faîtage des extensions des constructions à usage d'habitation existantes sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Article A 11 : Aspect extérieur

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

Article A 12 : Obligations en matière de stationnement

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

En AG :

Les aires de stationnement qui seraient prévues pour accueillir du public ou du personnel seront dimensionnées en cohérence avec l'usage qui leur est conféré.

Article A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les bâtiments techniques agricoles doivent être isolés par un masque paysager. Les plantations seront réalisées en arbres et/ou en arbustes, en rapport avec la hauteur de la construction.

REGLEMENT

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

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

Sont autorisés, sans déclaration préalable :

- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement
- Les tailles d'entretien et d'exploitation dans le cadre d'une valorisation énergétique durable
- L'élargissement d'un nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors que cet élargissement n'amplifie pas les effets de ruissellement
- La création d'un nouveau bâtiment d'exploitation, impactant une haie, justifiée par un permis de construire
- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- Les travaux d'utilité publique ou opération d'aménagement foncier
- Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative

En cas de suppression d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un linéaire identique (plus ou moins 10 %).

Si la haie arrachée recouvre une fonction antiérosive, la nouvelle haie plantée en compensation devra également jouer un rôle de lutte contre le ruissellement par :

- Une implantation perpendiculaire au sens de ruissellement
- Une reconstitution du talus associé à la haie arrachée (s'il existait)

Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Article A 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article A 16 : Communications électroniques

Sans objet.