



PLUi-HM

Caen la mer

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Habitat et Mobilités



5. Règlement écrit

3. Dispositions communes applicables en toutes zones

Projet de PLUi-HM arrêté en Conseil Communautaire
en date du 10 juillet 2025

CLÉ DE LECTURE DU RÈGLEMENT	5
5.3.1 DISPOSITIONS COMMUNES ÉCRITES APPLICABLES EN TOUTES ZONES	6
A. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS	6
B. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	7
C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	12
D. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	13
E. STATIONNEMENT	19
F. DISPOSITIONS GÉNÉRALES POUR LES VÉLOS :	26
G. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	27
5.3.2 DISPOSITIONS COMMUNES GRAPHIQUES APPLICABLES EN TOUTES ZONES	30
A. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS	30
B. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	42
C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	45
D. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	50
E. STATIONNEMENT	53

CLÉ DE LECTURE DU RÈGLEMENT

Doivent être consultées en complément des présentes dispositions communes applicables en toute zone (5.3) :

- **Les dispositions générales (5.2),**
- **Les dispositions particulières écrites applicables par zone (5.4),**
- **Les dispositions particulières écrites applicables en zone urbaine relatives au traitement des clôtures (5.5)**
- **Le lexique (5.6)** - NB : l'ensemble des mots avec « * » dans le présent document est inscrit dans le lexique

Les dispositions communes applicables en toute zone (5.3) se déclinent en deux parties complémentaires :

- **Les dispositions communes écrites applicables en toute zone (5.3.1)**
- **Les dispositions communes graphiques applicables en toute zone (5.3.2)**

Pour chaque partie, les dispositions communes traitent des thèmes suivants :

- DESTINATION*DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE
- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*
- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE
- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*
- STATIONNEMENT
- EQUIPEMENT ET RESEAUX

5.3.1 DISPOSITIONS COMMUNES ÉCRITES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

A. DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS* ET SOUS-DESTINATIONS*

Se reporter aux dispositions particulières applicables par zone (5.4)

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITÉS

Constructions* et occupations du sol interdites

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité publique.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature, sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions* et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements*et exhaussements* des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions* ou d'aménagements admise par le présent règlement.

Constructions* et occupations du sol autorisées sous condition

- **Les affouillements*et exhaussements* des sols sont autorisés à condition :**
 - que leur réalisation soit liée aux destinations* ou utilisations des sols admises par la zone dans laquelle ils se situent ;
 - ou qu'ils soient directement nécessaires à la mise en œuvre de travaux de construction* ou d'aménagement autorisés ;
 - ou qu'ils correspondent à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - ou qu'ils soient menés en perspective ou en accompagnement de travaux d'ouvrages ou d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagement d'espaces publics, de réseaux d'eau d'assainissement, de télécommunication, de transport et de distribution d'énergie ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur des paysages, des sites ou de vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils soient liés à la gestion écologique d'un espace ou participent à la réduction de nuisances (merlons, etc.).
 - ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques

• **Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :**

- Si les dispositions particulières de la zone (5.4) les autorisent,
- Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-38, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ; si les dispositions particulières de la zone (5.4) les autorisent,
- Dans les terrains de camping régulièrement créés ; si les dispositions particulières de la zone (5.4) les autorisent,
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ; si les dispositions particulières de la zone (5.4) les autorisent,

Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public dédiées à cet usage et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au de de l'article R. 421-23, à condition que les dispositions particulières de la zone (5.4) les autorisent.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité sociale

LES ORIENTATIONS FIXÉES DANS L'OAP THÉMATIQUE HABITAT DOIVENT ÊTRE RESPECTÉES EN SUS DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT.

Se reporter au 5.3.2 en complément.

B. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

APPLICATION DE LA RÉGLE DU LOT PAR LOT

En application de l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur la même unité foncière*, d'un ou plusieurs bâtiments dont le l'unité foncière* doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux dispositions particulières par zone (5.4) relatives à la volumétrie et l'implantation des constructions* ainsi que le traitement des espaces non bâti sont appréciées au regard de chacun des lots.

Cette règle ne s'applique pas aux secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Dans ce cas, les règles sont appréciées au regard de l'unité foncière* du projet avant division.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Les **constructions*** et **installations à sous destination*** de « **locaux techniques des administrations publiques et assimilés** » ne sont pas soumis aux règles de volumétrie, d'implantation et de traitement des espaces non bâtis.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE ET EMPRISES PUBLIQUES

Application des bandes de constructibilité

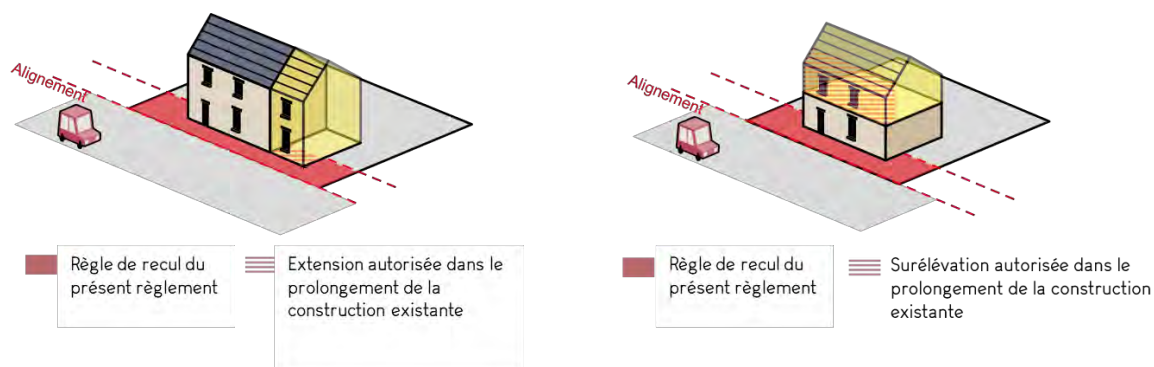
Les bandes de constructibilité sont applicables :

- Aux unités foncières disposant d'un accès* automobile (en application du titre « desserte par les accès*, chemin d'accès* et voie* » du présent règlement
- Le long des voies* et dès lors qu'elles ont une largeur supérieure ou égale à 3,50 mètres
- Le long des emprises publiques dès qu'elles génèrent une circulation générale

Extension* et surélévation des constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM non conformes aux dispositions particulières fixées par zone

Pour les extensions* ou surélévation, la dérogation n'est valable qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi- HM.

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *extensions** et *surélévations* de constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM, non conformes aux dispositions particulières de la zone concernée, afin d'harmoniser les implantations avec la construction* existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions*, ou parties de constructions* à édifier doivent être réalisées, avec un recul* par rapport à l'*alignement** au moins égal à celui de la construction* existante* à la date d'approbation du PLUi-HM.



Terrain à l'angle d'au moins deux voies*

Lorsqu'une implantation à l'alignement* est imposée, un pan coupé est autorisé pour les terrains d'angle.

Reculs* partiels de façade*

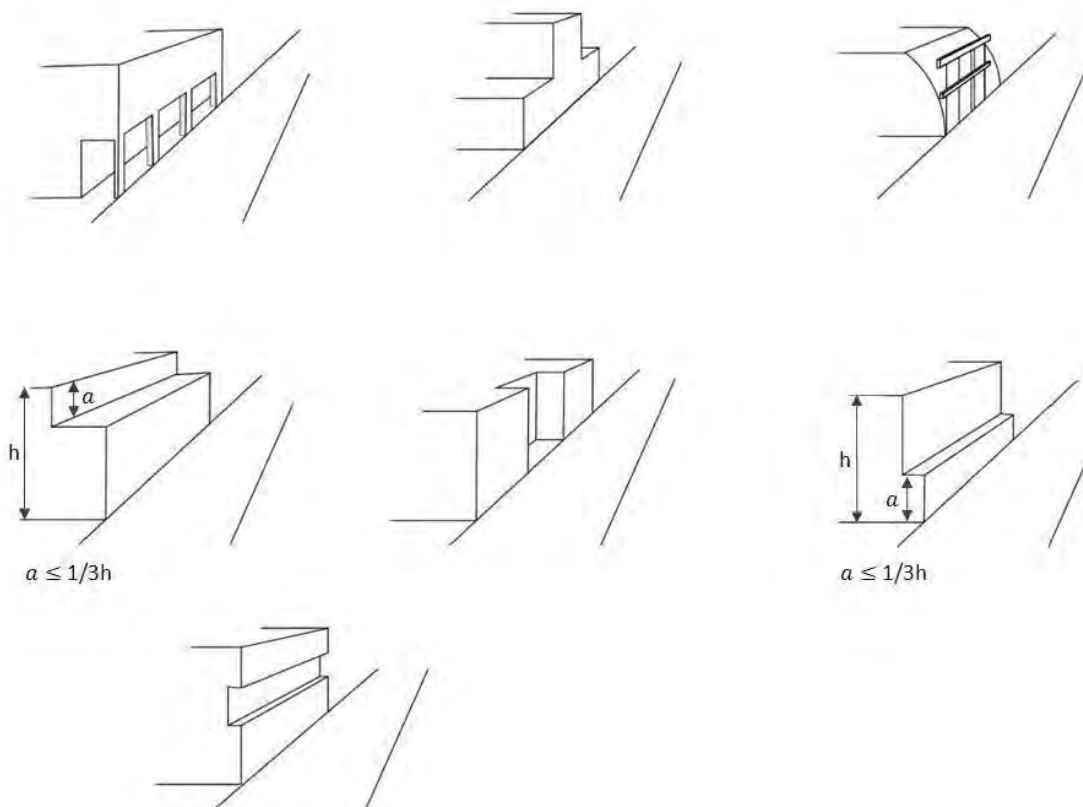
Une implantation des constructions* à l'alignement* ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs* partiels de façade* dans la limite de :

- 40% du linéaire total de la façade* du terrain au niveau du rez-de-chaussée, à l'exception des rez-de-chaussée sous forme d'arcades

- ou 40% de la surface de la façade*.

De plus, sont considérées comme respectant l'alignement* les constructions* ou parties de constructions* dont les balcons, sur l'ensemble des niveaux, rejoignent l'alignement*. En outre, lorsqu'il s'agit d'un terrain d'angle, un recul* peut être admis pour la réalisation d'un pan coupé.

Schémas illustratifs de l'implantation d'une construction* à l'alignement* :



Constructions* le long des voies* à grande circulation

Les constructions* doivent être implantées avec un recul* minimum de :

- 50 mètres le long des autoroutes, périphérique et RN13, RN158, RN 514-515 (ou via un recul* graphique pour la RN515), RD7 ;
- 20 mètres par rapport à l'axe des bretelles d'accès* à ces voies*.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

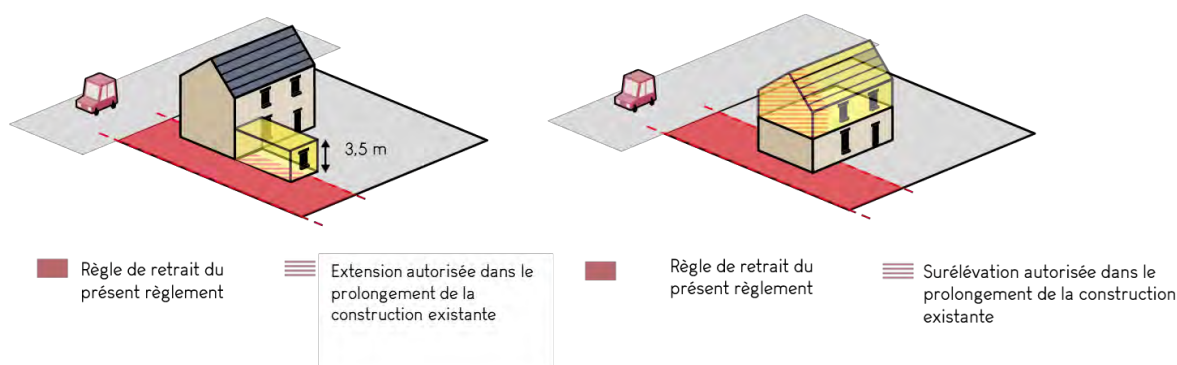
Extension* et surélévation des constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM non conformes aux dispositions particulières fixées par zone

Pour les extensions* ou surélévation, la dérogation n'est valable qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi- HM.

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *extensions** et *surélévations* de constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM, non conformes aux dispositions particulières fixées dans la zone concernée, afin d'harmoniser les implantations avec la construction* existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions*, ou parties de constructions* à édifier doivent être réalisées, avec un retrait* par rapport aux *limites séparatives** au moins égal à celui de la construction* existante* à la date d'approbation du PLUi-HM.

Dans ce cas, aucune ouverture* constituant une vue sur la façade* en vis-à-vis de la limite séparative* concernée ne peut être créée ou agrandie sans respecter la règle de retrait* fixée dans les dispositions particulières de la zone concernée (5.4).

L'*extension** réalisée dans le cadre de cette dérogation est limitée à une hauteur de **3,50 mètres** au point le plus haut.



Les retraits*s* ($L=H$ ou $H/2$) sont calculés à partir de la hauteur de façade* ou partie de façade* tels que définis dans le lexique.

Climatiseurs, pompes à chaleur et chaudière à condensation

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent comporter un dispositif de type « coffre » et être implantés en retrait* des limites séparatives*. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative* est identique à celle à respecter dans les dispositions particulières de la zone concernée (5.4).

Piscines*

Les piscines* (limite extérieure de la margelle et dispositifs techniques associés) doivent respecter une distance de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives*, nonobstant les règles particulières de chaque zone.

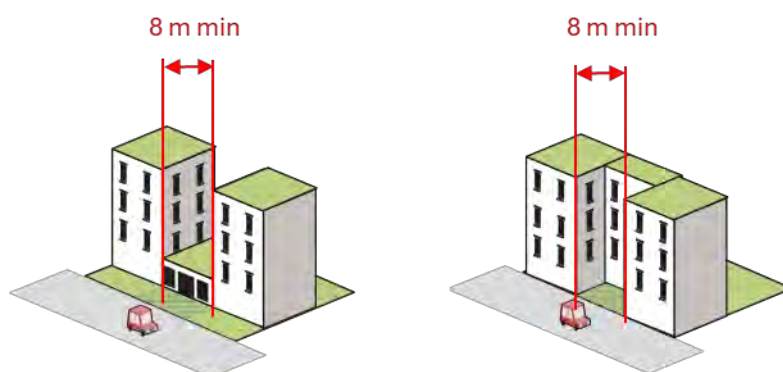
Accès* PMR

Les aménagements ou constructions* destinés à l'accès* des personnes à mobilité réduite (PMR) sont autorisés dans les marges de recul* et le retrait*.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE*

Implantation entre parties de façade* d'une même construction*

- **Pour les opérations créant plus de 2 logements :**
 - Dans le cas d'une construction* disposant de parties de façades* en vis-à-vis comportant des ouvertures* constituant des vues ou de parties distinctes de bâtiments en élévations au-dessus d'un « socle bâti sur au moins un niveau », la distance minimale qui s'applique entre deux façades* avec ouvertures* constituant des vues doit respecter celle fixée dans les dispositions particulières de la zone concernée « implantation entre des constructions* sur une même unité foncière* », avec un **minimum de 8 mètres**.



Modalités de calcul de la distance entre deux constructions*

La distance entre deux constructions*, non contiguës, implantées sur un même terrain est comptée perpendiculairement entre les deux façades* ou parties de façade* de construction* situées en vis-à-vis :

- non compris les saillies* tels les éléments de modénature* (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, brises soleil etc.) et les débords de toiture ;
- y compris les oriels et les balcons.

La distance est mesurée sur chaque partie concernée des constructions*.

Cour commune*

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cour commune* (cf. 5.6 lexique), doivent respecter les règles fixées dans les dispositions particulières de la zone concernée à l'article « implantation entre des constructions* sur une même unité foncière* ».

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS

Traitement des espaces libres*

Les espaces libres* (hors espaces de stationnement), et en particulier la marge de recul* imposée dans les dispositions particulières par zone (5.4), doivent faire l'objet d'une composition paysagère comprenant des éléments végétaux et/ou minéraux participant à l'insertion de la construction* dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, et/ou au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager des espaces libres* visera à :

- tenir compte de l'échelle du terrain et de l'organisation du bâti ;
- s'adapter à la nature du terrain (topographie, géologie, configuration, ...), y compris pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- privilégier les espaces verts* d'un seul tenant et la contiguïté avec les espaces libres* végétalisés des terrains voisins ;
- intégrer la gestion des eaux pluviales ;
- permettre une amélioration du confort thermique du bâti.

Dès lors que la conception des constructions* offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique* vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon qu'ils participent au paysage de la rue.

Plantations existantes de qualité et/ou viables

Les projets de constructions* doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes de qualité et/ou viables dans le temps, sur l'unité foncière*. Les arbres de grand développement existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abattage ne peut être motivé que par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique. En cas d'abattage, ces arbres doivent être remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de 1 arbre minimum planté pour 1 arbre abattu sur la même unité foncière*. La force des plantations est variable en fonction de l'arbre et de sa forme :

- Arbre de haute tige : Circonférence de force 16 /18 cm à 1,30 m du sol
- Arbre fruitier : circonférence de force 10/12 cm à 1,30 m du sol
- Arbre avec une cépée : circonférence de force 10/12 cm à 2 m du sol.

Les arbres d'alignement*, publics ou privés, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, plantées en cohérence paysagère de l'alignement* préexistant.

Densité et diversité de plantations/végétalisation

Les espaces de pleine terre* doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes) dès lors que leur configuration et le caractère des espaces le permet. Les annexes informatives du PLUi-HM (7.3) présentent liste des espèces exotiques envahissantes et fortement allergènes à proscrire. Cette liste est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques.

Les arbres plantés, nouveaux ou en remplacement d'arbres abattus, doivent au moment de la plantation avoir une hauteur d'au moins 2 mètres sous le houppier*. La géométrie et la surface des espaces végétalisés doivent permettre le développement des plantations en port libre. Les plantations d'arbres nouveaux ou l'implantation des constructions* neuves à proximité d'arbres existants doivent respecter les distances aux façades* indiquées dans le tableau suivant :

	Distance entre l'axe du tronc et les façades*
Arbre de grand développement (15 mètres et plus à maturité)	6 mètres minimum
Arbre de moyen développement (8 à 15 mètres à maturité)	4 mètres minimum
Arbre de petit développement (5 à 8 mètres à maturité)	3 mètres minimum

Il est exigé la plantation d'au moins **1 arbre par tranche de 200 m² d'espaces libres* d'un seul tenant**. Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur l'unité foncière* et plantés dans un espace de pleine terre* au moins égal à un volume de **13 m³**.

En outre, il est préconisé que les arbres soient plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Les **arbres d'une hauteur supérieure à 2 mètres** seront, si possible, plantés au minimum à **2 mètres des limites séparatives***.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieur non concernées par le dispositif de solarisation prévu à l'article L111-19-1 du Code de l'urbanisme comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'au moins 1 arbre à grand développement par tranche complète de 5 places de stationnement. L'arbre devra être planté sur une surface équivalente à celle d'une place, au sein de l'aire de stationnement.

Obligation de plantation / transition paysagère

Les dépôts de matériaux doivent être masqués par des plantations à feuillage.

Plantation sur dalle

L'ensemble des espaces verts* sur dalle sera conçu dans une perspective de durabilité. Cela implique une épaisseur de substrat suffisante pour les plantes, une bonne isolation, étanchéité, un drainage des dalles porteuses, un choix adapté des plantes selon l'usage.

D. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Se reporter également aux dispositions particulières concernant le traitement des clôtures (5.5)

Dispositions générales

Selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, leur

architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions* 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.

Ces dispositions n'excluent pas les constructions* d'architecture contemporaine ou les constructions* employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental.

Ainsi, il devra être respecté les prescriptions suivantes :

- Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans distinction entre façades* ;
- L'aménagement ou l'extension* d'un bâtiment respectera 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 annexes* et extensions* présenteront un aspect harmonieux avec celui de la construction principale ;

Dispositions relatives aux constructions* existantes* et extensions*

Dès lors qu'une construction* présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction*. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions* de conception architecturale contemporaine si elles sont bien intégrées en matière de volume et d'aspect architectural.

Les façades*

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques ou matériaux prévus pour être apparents doivent être dans la mesure du possible préservés. En revanche, les assemblages de pierres faits pour être enduits, ou les matériaux bruts destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent demeurer enduits ou être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les éléments d'ornementation existants (modénature*s, corniches, volets, céramique de façade*, garde-corps, éléments de serrurerie, marquises ...) doivent être conservés et restaurés. Les volets en bois doivent être peints. Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade*.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades* doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction* et d'autre part les constructions* avoisinantes. Les principaux matériaux de construction visibles présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le territoire de Caen la mer : la pierre de Caen (de beige à ocre jaune), l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate de couleur sombre), le bois naturel gris ou brun, le torchis ocre ou blanc cassé... Des teintes complémentaires et harmonieuses sont autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades* ou pour les façades* des extensions*.

Les huisseries doivent être d'aspect clair (blanc, gris clair...) ou foncé (anthracite, noir...) si elle est adaptée au secteur et/ou à la construction* concernée, mais à l'exclusion des teintes vives. Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions* et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

Les opérations de réhabilitation, d'amélioration ou de restructuration doivent être menées dans le sens d'une valorisation de l'architecture d'origine des immeubles ; en particulier, les rythmes des façades* ou des calepinages doivent être repris.

Les percements dans les façades* doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades* sur voie*.

Ravalement

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt patrimonial. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades* principales de la construction*.

Dispositions relatives aux façades* commerciales

La devanture commerciale doit conserver un accès* distinct à l'immeuble.

Les toitures

Les matériaux de couverture de teintes sombres (gris moyen, bleu ardoise, brun...) et proches de celles qui dominent sur les toitures environnantes seront privilégiés. Les matériaux ne pourront être ni brillants, ni réfléchissants, (sauf pour les vérandas, les pergolas, serres ou panneaux solaires et photovoltaïques).

Les couvertures d'aspect ondulé, métallique, pastiche ou plastique sont interdites, quelle que soit leur teinte. Les matériaux de fortune notamment destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les châssis de toit doivent être insérés dans le pan de couverture pour respecter une saillie* minimale.

L'implantation de dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction* doit être réalisée de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration aux caractéristiques architecturales de la construction*.

Protection et mise en valeur du patrimoine bâti

Concernant les ensembles bâtis patrimoniaux et le bâti patrimonial identifiés sur les documents graphiques et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, se reporter à la partie [5.3.2 dispositions communes graphiques applicables en toutes zones - qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère](#).

De plus, pour les anciens corps de ferme (ensemble de constructions* organisées autour d'une cour, non identifié sur le règlement graphique), tout projet de division et/ou de création de logements ou bureaux dans d'anciens bâtiments d'exploitation (en pierre) sera conçu en respectant les caractéristiques architecturales de ces constructions*-:

- les cours resteront libres et non closes ;
- les arbres qui les agrémentent seront conservés ;
- les nouveaux percements de portes ou fenêtres respecteront les proportions et modes de composition de l'architecture vernaculaire-;
- les extensions* seront limitées de façon à ne pas porter atteinte à la cohérence volumétrique d'origine.

Dispositions relatives aux constructions* nouvelles

Volumétrie et traitement des fronts bâtis */ linéaires de façade* sur rue

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions* implantées le long des voies* doivent être travaillés afin de concourir à la conformation d'un front bâti* / linéaire de façade* structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions* avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade* sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions* du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité, des séquences de façades* doivent être recherchées, notamment pour les façades* présentant un linéaire important. Des variations de hauteurs, de couleurs, de matériaux, de rythmes et de formes de percements doivent permettre de rappeler le rythme de la trame parcellaire ancienne, le rythme des constructions* traditionnelles, afin d'assurer une réelle continuité au paysage de la rue.

Les constructions* implantées à l'angle de deux voies* doivent être conçues pour concourir à l'ordonnancement du paysage urbain qui l'environne. L'angle de la construction* doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

Aspect des constructions*

Les constructions* nouvelles seront conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur :

- dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels ;
- dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la construction* recevant une peinture ;
- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue ;
- dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

Les façades*

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades* doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction* et d'autre part les constructions* avoisinantes. La réalisation de construction* avec une conception architecturale contemporaine est autorisée si elle est bien intégrée en matière de volume et d'aspect architectural. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades* principales.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques ou matériaux prévus pour être apparents doivent être dans la mesure du possible préservés. En revanche, les assemblages de pierres faits pour être enduits, ou les matériaux bruts destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent demeurer ou être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les entrées dans les constructions*, destinées aux véhicules, doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade* et le front urbain. A ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels et leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade*.

Les percements dans les façades* doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades* sur voie*.

Les pissettes de balcon surplombant l'espace public sont interdites.

Les toitures

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

La couverture des constructions*, qu'elle soit traitée en toiture à pente, en attique* ou en toiture terrasse, doit être conçue en harmonie avec les caractéristiques de la construction* et en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions* limitrophes.

L'implantation de dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction* doit être réalisée de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration aux caractéristiques architecturales de la construction*.

Dispositions relatives aux façades* commerciales

Les devantures commerciales doivent être réalisées, dans leur forme et leurs dimensions, en harmonie avec la composition générale de la façade* de la construction*. Le cas échéant, elles doivent conserver un accès* distinct à l'immeuble. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

Constructions* liées au tri sélectif et au stationnement des vélos

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des constructions* liées au tri sélectif des déchets, de celles liées au stationnement des vélos, dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Les catégories ci-après reprennent plusieurs orientations des OAP thématiques « LOGEMENTS, ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET ENVIRONNEMENT » pour les rendre prescriptifs dans les dispositions communes écrites.

Qualité bioclimatique

Les performances en besoin bioclimatique (Bbio) des constructions* sont soumises à la Réglementation Environnementale en vigueur.

Les constructions* devront favoriser au maximum, pour leur fonctionnement, le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires, géothermie, chaufferie bois...).

Pour toute opération d'aménagement, il devra obligatoirement être prévu une part d'énergies renouvelables pour couvrir les besoins des constructions*.

Pour tout programme de construction*, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, il est obligatoire de se raccorder à ce réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible.

Les constructions* doivent intégrer les principes de l'architecture bioclimatique (cf. OAP thématique Environnement).

- **Confort d'été**

Les parties vitrées des façades* doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire, comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil...) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.

- **Matériaux**

Afin de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, les matériaux absorbant peu le rayonnement solaire doivent être privilégiés, notamment pour le revêtement des façades* et des toitures, en

privilégiant les tons clairs caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) élevé, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale.

L'emploi de matériaux biosourcés, géosourcés et recyclés visant à limiter l'impact carbone de la construction* doit être privilégié.

Isolation thermique par l'extérieur (ITE)

Une modulation de 50 cm maximum des marges de recul* ou de retrait* fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies*, *limites séparatives** et entre les constructions* sur une même unité foncière* du présent règlement peut être autorisée pour les constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.

Toute isolation débordant au-delà des limites séparatives* ou en saillie* de l'alignement* est interdite, sauf accord des parties.

En cas d'isolation par l'extérieur, la hauteur maximale* fixée dans les dispositions particulières applicables dans la zone concernée (5.4) peut être majorée verticalement jusqu'à 50 cm sur les constructions* existantes*, dès lors que la mise en œuvre de cette isolation permet de respecter les normes fixées par la RE 2020.

L'isolation par l'extérieur doit faire l'objet d'un traitement particulier des soubassements, au minimum, afin d'offrir une résistance et une durabilité adaptée à leur situation.

E. STATIONNEMENT

RÈGLES GÉNÉRALES

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

Pour les cas où le nombre de places de stationnement à réaliser dépend des besoins de la construction* ou de la nature de l'équipement, le pétitionnaire devra fournir une notice pour justifier du nombre de place à réaliser.

Lorsqu'une construction* comporte plusieurs destinations*, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction* se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

En cas de division en volume existant

Toute création d'un logement supplémentaire, par division d'un logement existant en volume, doit respecter les présentes règles de stationnement.

Suppression d'emplacements existants

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessous, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur l'unité foncière*.

Changement de destination*

Pour les changements de destination*, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle destination*.

Extensions* des constructions* existantes*

Pour l'extension* d'une construction* :

- dans le cas d'une extension* au plus égale à 40 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée. Cette disposition n'est applicable qu'aux premiers 40 m² réalisés après la date d'approbation du PLUi-HM ;
- dans le cas d'une extension*, ou d'une construction* nouvelle, supérieure à 40 m² de surface de plancher, en une ou plusieurs fois, les normes des constructions* neuves s'appliquent.

Dans le cas où une impossibilité technique fait obstacle à la réalisation de places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée, dès lors que l'extension* n'a pas pour effet de créer de nouveau(x) logement(s).

Places commandées

Les places commandées sont autorisées. Pour les opérations de 2 logements et plus, les places commandées ne doivent pas être comptabilisées dans le nombre minimum de places à réaliser réglementairement. Il s'agit de places complémentaires.

Place non close

Pour la couronne, les pôles et les communes associées aux pôles : Pour les logements individuels dans toute opération d'ensemble de 5 logements et/ ou 3000 m² de SDP, a minima, 1 place exigée devra être non close et aménagée au sein de la parcelle sur son accès* automobile.

Aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33 code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur l'unité foncière* du projet ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :




- soit de l'obtention d'une concession à long terme (de plus de 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'une acquisition dans un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

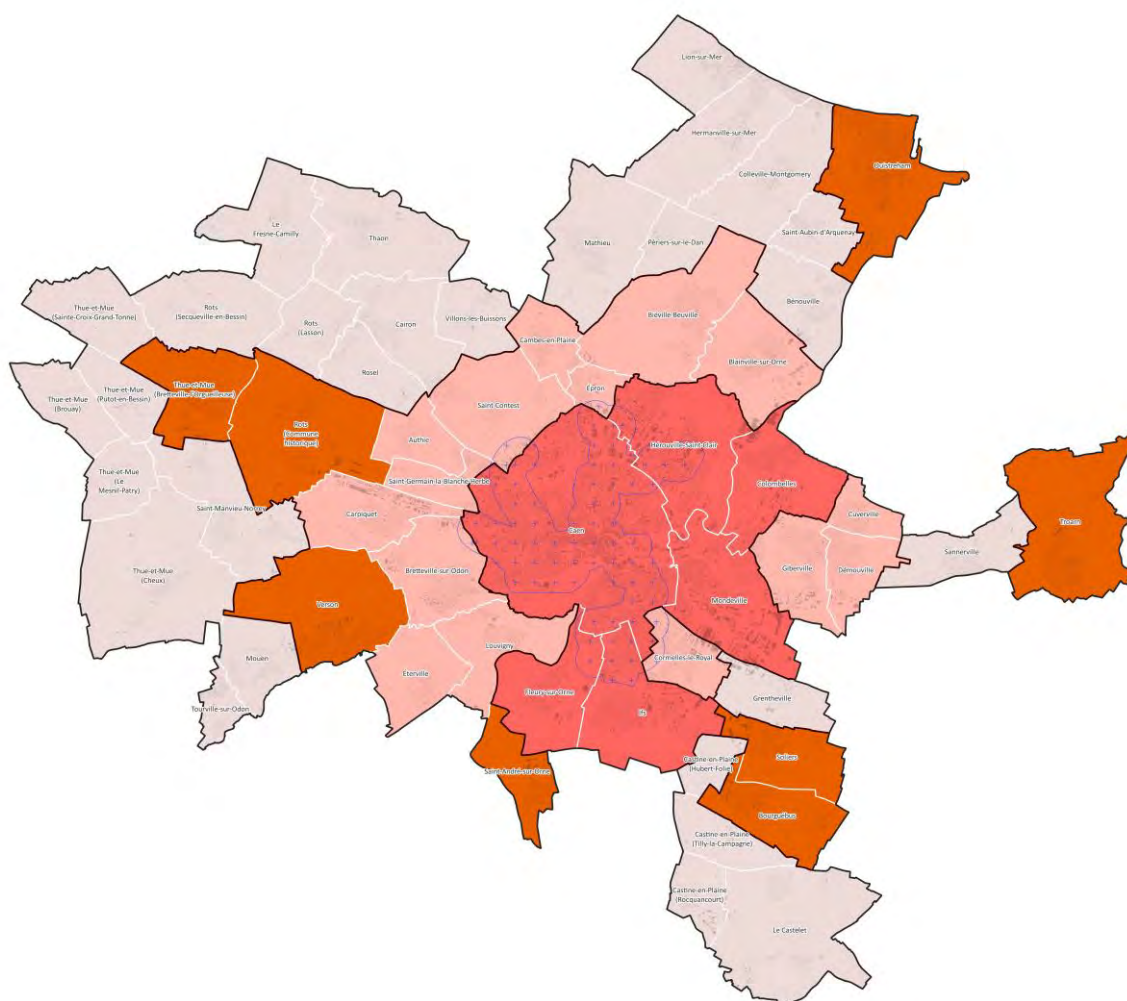
La situation des places dans le voisinage immédiat doit permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins praticables en tenant compte du tracé des rues ne pourra par conséquent pas excéder 300 m.

DISPOSITIONS TRANSVERSALES POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS :

En matière de stationnement, le territoire est réparti en 3 zones en fonction de l'armature urbaine définie dans le PLUi-HM

-  Zone 1 : Centre urbain métropolitain
-  Zone 2 : Couronne et pôles
-  Zone 3 : communes associées aux pôles

La carte ci-jointe (également présente en 6.2) montre la répartition de l'armature urbaine par commune.



- Les résultats en nombre de place découlant de ces normes et comportant une décimale supérieure ou égale à 5 sont arrondis à l'unité supérieure. Dans le cas contraire, les résultats sont arrondis à l'unité inférieure.
- Toute tranche commencée est due.
- Lorsqu'une unité foncière* est concernée en tout ou partie par un périmètre de TCSP identifié sur le plan de zonage, la règle de stationnement s'applique sur l'ensemble de l'unité foncière*.
- Au minimum 50% des places de stationnement doivent être réalisées en ouvrage*. Cette obligation s'applique pour :
 - les programmes de logements comprenant 20 logements et plus.

- | Les destinations* et sous destinations* | Au sein du périmètre de TCSP identifié sur le document graphique | Hors du périmètre TCSP identifié sur le document graphique |
|---|--|---|
| Habitation : | Est exigé au maximum : | Est exigé au minimum : |
| Logement | <p>Moins de 2 logements : 1 place par logement</p> <p>2 logements et plus : 0,8 place par logement</p> | <p>Sur tout le territoire</p> <p>1 place/logement</p> |
| | | <p>Centre urbain métropolitain (Zone 1)</p> <p>Moins de 2 logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 places par logement • Caen : 1 place par logement <p>2 logements et plus :</p> <p>1 place par logement</p> |
| | | <p>Couronne et pôle (Zone 2)</p> <p>Moins de 2 logements : 2 places par logement</p> <p>2 logements et plus : 1,5 place par logement</p> <p>Pour les opérations de plus de 3 000m² de terrain ou de plus de 5 lots : + 0,5 place visiteur/lot (sur espace public et mutualisée à l'opération d'aménagement)</p> |
| | | <p>Communes associées aux pôles (zone 3) :</p> <p>2 places par logement</p> <p>Pour les opérations de plus de 3 000m² de terrain ou de plus de 5 lots : + 0,5 place visiteur/lot (sur espace public et mutualisée à l'opération d'aménagement)</p> |

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat		
Logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation	0,5 place par logement créé	Zone 1, 2 et 3 1 place par logement créé
Hébergement	1 place pour 2 chambres Pour les Résidences Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS) : le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction*. Une notice sur la gestion du stationnement est exigée.	
Commerces et activités de services :	Est exigé au minimum :	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas exigé de places pour les 150 premiers m² de surface de plancher. Au-delà : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher Une place de livraison au-delà de 300 m² de surface de plancher créée. Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.	
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services avec accueil d'une clientèle		
Hôtels		
Autres hébergements touristiques	1 place pour 5 chambres	1 place pour 3 chambres
Cinéma	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction*. Une notice sur la gestion du stationnement est exigée.	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires :	Est exigé au minimum :	
Industrie	1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher créée	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.	
Entrepôt	1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher créée jusqu' à 5000 m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 1 000 m² .	

	Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.	
Les destinations* et sous destinations*	Au sein du périmètre de TCSP identifié sur le document graphique	Hors du périmètre TCSP identifié sur le document graphique
Bureau	Est exigé au maximum :	
	Zone 1 et 2 : 1 place pour 50 m² de surface de plancher L'obligation de stationnement en ouvrage* ne s'applique pas.	Zone 1 et 2 : 1 place maximum pour 50 m² de surface de plancher Zones 3 : 1 place minimum pour 100 m² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction*. Une notice sur la gestion du stationnement est exigée.	

Equipements d'intérêt collectif et services publics :	Est exigé au minimum :
Locaux et bureaux des administrations publiques	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	

Exploitations agricoles et forestière :	Est exigé au minimum
Exploitation agricole	<ul style="list-style-type: none"> Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction*. Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
Exploitation forestière	

F. DISPOSITIONS GÉNÉRALES POUR LES VÉLOS :

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos (*cf OAP thématique Mobilités*) doit être :
 - d'une surface de 3 m² minimum par local à laquelle s'ajoute les normes du tableau ci-dessous,
 - couvert et éclairé.
 - Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.
- Les dispositions présentées ci-dessous ne s'appliquent pas pour la destination* « Habitation » lorsque la construction* compte moins de deux logements.

Destinations*		Normes minimales de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
	Hébergement	2 emplacements par logement entre 3 et 4 pièces principales 3 emplacements par logement à partir du 5 pièces
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	2 emplacements par tranche de 10 places de stationnement motorisé
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction*. Une notice sur la gestion du stationnement est exigée.
Destinations*		Normes minimales de stationnement vélos
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	1 emplacement pour 150 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	1 emplacement pour 300 m ² de surface de plancher
	Bureau	1 emplacement pour 40 m ² de surface de plancher

	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction*. Une notice sur la gestion du stationnement est exigée.
--	-----------------------------------	---

Destinations*		Normes minimales de stationnement vélos
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents de service public accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 5 élèves/étudiants 15% de l'effectif total des agents de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

G. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES ACCÈS*, CHEMINS D'ACCÈS* ET VOIES*

Rappel : le règlement intercommunal de voirie et le règlement intercommunal de collecte des déchets en vigueur (cf. Annexes sanitaires du PLUi-HM) doivent être respectés en sus du présent règlement.

Accès*

Tout terrain enclavé et/ou ne disposant pas d'un accès* automobile est inconstructible, à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies*, l'accès* sur une de ces voies*, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation automobile générale et à garantir un bon état de viabilité. **La largeur des accès*** ne peut être inférieure à **3 mètres**.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès* sur les voies* publiques. La localisation des accès* doit être choisie pour ne pas impacter des plantations ou espaces verts* publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie sauf accord du gestionnaire réseaux concerné.

Les aménagements, les extensions* de moins de 20% de la surface de plancher des constructions* existantes* ne respectant pas les dispositions du présent article sont toutefois admis, à condition qu'ils n'entraînent pas de création de nouveau logement.

Les rampes d'accès* ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et doit assurer la sécurité des usagers.

Voirie

Les caractéristiques des voiries doivent permettre de **satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères**.

Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie* publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* doivent être **adaptées aux usages** qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies* se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris de ramassage d'ordures ménagères puissent **faire demi-tour**, une placette ou aire de retournement doit être prévue conformément au règlement intercommunal de collecte des déchets en vigueur. Dès lors qu'une opération comporte une voie* en impasse desservant au moins 2 logements ne permettant pas le ramassage des déchets en porte à porte, **un espace ou un local dans l'unité foncière* non visible depuis l'espace public doit être aménagé** pour accueillir les différents containers d'ordures ménagères et de tri des déchets qui ne pourront demeurer visibles depuis la rue.

Les voiries à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles :

- Lorsqu'elles desservent un **seul logement**, les voies* doivent avoir **une largeur minimale de 3 mètres**.
- Lorsqu'elles desservent **2 logements**, les voies* doivent avoir **une largeur minimale de 4,5 mètres**.

- Lorsqu'elles **3 logements et plus**, les voies* doivent avoir **une largeur** minimale de **5 mètres**.

En cas de voie* terminant en impasse, celles-ci ne pourront pas excéder **50 mètres de longueur**.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sont autorisés tous les ouvrages des réseaux de distribution et de transport.

Alimentation en eau potable

Rappel : le règlement sanitaire départemental en vigueur doit être respecté en sus du présent règlement.

Toute construction* ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable. Les conduites de raccordement doivent être enterrées. Le regard de branchement doit se trouver en limite de propriété sur le domaine privé.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

L'assainissement des eaux usées

Rappel : le règlement sanitaire départemental, le règlement intercommunal d'assainissement collectif et le règlement intercommunal d'assainissement non collectif en vigueur doivent être respectés en sus du présent règlement.

Une construction* ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou de la plateforme d'évacuation et de traitement des eaux usées. Les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation est subordonnée à un prétraitement en dehors des espaces publics. Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées.

Le traitement des eaux pluviales

Rappel : tout projet doit respecter les dispositions du zonage pluvial et du règlement en vigueur.

Les constructions* devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application du zonage pluvial intercommunal et de son règlement, annexés au présent PLUi-HM (annexes sanitaires)

GESTION DES DÉCHETS

Toute construction* doit être desservie par un système de collecte des déchets et prévoir les emplacements ou locaux nécessaires.

Les constructions* devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application du règlement intercommunal de collecte des déchets de Caen la mer en vigueur, annexé au présent PLUi-HM.

5.3.2 DISPOSITIONS COMMUNES GRAPHIQUES APPLICABLES EN TOUTES ZONES


A. DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS* ET SOUS-DESTINATIONS*

Se reporter aux dispositions particulières par zone (5.4 du règlement)

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Secteur comportant une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation sont identifiés sur le document graphique par 


Les orientations inscrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle en termes de programmation, d'implantation et de volumétrie des constructions*, de traitement des espaces non bâtis sont complémentaires par rapport au présent règlement.

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination* au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme

Les documents graphiques du PLUi-HM identifient par 

Au sein des zones agricoles (A) ou naturelles (N), des bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination* vers les sous-destinations* suivantes : logement, hébergement, restauration, hôtel, autre hébergement touristique, industrie liée à l'artisanat, équipement collectif et services publics. Ce changement de destination est possible dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination* est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Démolition préalable des constructions* existantes* au titre de l'article L.151-10 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs délimités sur le document graphique par 


L'autorisation d'urbanisme sera subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur l'unité foncière* où l'implantation de la construction* est envisagée.

Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

Sur les emprises foncières classées en emplacement réservé sur le document graphique par 

Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination* de cet emplacement telle qu'elle est mentionnée sur le tableau des emplacements réservés figurant dans les documents graphiques **6.3**

Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG*) au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme


Dans les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global identifiés sur le document graphique par 

Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres (figurant au tableau ci-dessous), les constructions* de toute nature sont interdites à l'exception des équipements collectif et services publics, et les travaux ayant pour objet l'extension* dans la limite de 30 m² de surface de plancher par terrain, la surélévation, le changement de destination* ou la réfection des constructions* existantes*.


Commune concernée par le PAPAG*	Date d'instauration	Zonage	Justification
Authie	Approbation PLUI-HM	U4c	Le secteur est constitué de deux terrains : Un terrain non bâti avec un couvert végétal, et un terrain bâti avec un ancien corps de ferme qui n'est plus exploité et dont les hangars sont utilisés comme un parking privé. La complexité des formes, notamment de l'ancien corps de ferme nécessite une étude urbaine afin de déterminer si le bâti peut être conservé ou non.
Bourguébus	Mai 2023	UP	Le site est composé d'un ensemble de 9 bâtiments en béton en R+0 construit au début des années 70. Ces derniers accueillent des logements mitoyens résidentiels. La zone UP englobe ce secteur, qui est inclut dans le périmètre de l'OAP Rue de l'Église. Bien que le projet soit inscrit dans un programme de renouvellement urbain, la décision de préserver ces bâtiments ou non nécessite un délai de réflexion pour la réalisation d'études.
Caen	Approbation PLUI-HM	U11a	Le secteur est situé dans le centre de la commune de Caen, au niveau de la place de la Mare. La composition urbaine du site est très hétérogène avec deux aires de stationnement en plein air, et des bâtiments accueillant des services publics. La proximité du secteur avec les lignes 1 et 2 du tramway de Caen en fait un site à fort potentiel de mutation et de développement, et qui nécessite une étude spécifique pour proposer un projet global.
Cairon	28 septembre 2023	UP	Le secteur accueille actuellement un parking en plein air et la salle des fêtes de la commune de Cairon. Étant donné que la salle est toujours exploitée et que le parking donne accès* à des résidences. Une réflexion sur l'aménagement du site doit être réalisée avant le lancement d'un projet.
Cambes-en-Plaine	9 septembre 2022	U4c	Le site est composé d'un grand terrain en herbes à proximité d'un corps de ferme toujours en exploitation. Le terrain se trouve au milieu du tissu urbain, entouré par des zones résidentielles. La proximité de ces résidences suppose notamment une concertation avec les riverains et l'étude des opportunités architecturales.
Epron	Approbation PLUI-HM	UP	Ce secteur situé le long de la RD7 est composé d'habitations et de hangars actuellement inutilisés. Il est couvert par l'OAP Route de Caen/Gay Lussac qui prévoit l'aménagement de logements et d'activités économiques en entrée de ville. Des études de faisabilité complémentaires sont nécessaires.
Fleury-sur-Orne	15 décembre 2022	U12a	Le site localisé le long de l'avenue d'Harcourt, présente une composition urbaine très hétérogène avec des habitations résidentielles, des hangars et des activités économiques variées. La complexité du site impose de réaliser une étude spécifique afin de composer un projet d'ensemble adapté au contexte urbain.
Giberville	Approbation PLUI-HM	U12c	Le secteur est localisé au nord de la commune dans la zone industrielle. Le tissu urbain est ici composé d'entrepôts à ciel ouvert, de hangars, de bâtiments industriels et d'activités. Comme une partie du site est encore en exploitation, une réflexion sur les évolutions possibles du site doit être menée.

Hérouville-Saint-Clair	24 juin 2021	U12 a1/U 12a2	Le site, situé dans la zone d'activités au nord-ouest d'Hérouville, est composé de nombreuses constructions* et hangars destinés à des activités commerciales et d'activités. Conformément au PADD pour le développement de la mixité des activités, un PAPAG* est posé pour offrir le délai de réflexion nécessaire pour développer un projet d'ensemble.
Saint-André-sur-Orne	Approbation PLUi-HM	U4c	Le renouvellement des équipements, des activités de services et la proximité à la départementale nécessitent la mise en place d'un PAPAG* avant de proposer un projet pour garantir la prise en compte des enjeux ciblés dans les objectifs du PADD sur ces questions.
Saint-Manvieu-Norrey	Approbation PLUi-HM	1AU m	Le contexte du site en entrée de ville nécessite de définir plus largement la programmation attendue et la valorisation paysagère.

Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles au titre de l'article L.111-3 du Code rural

Dans les périmètres identifiés par  liés à une exploitation agricole toute construction* à destination* d'habitation ou d'équipement d'intérêt collectif et service public est interdite.

Secteur de restriction d'occupation des sols


Des secteurs de restriction d'occupation des sols sont identifiés sur le document graphique comme secteur de constructibilité limitée par la symbologie suivante 

Dans la commune de **Colombelles**, les constructions* à usage d'habitation sont interdites. Cette disposition s'applique tant que perdure l'activité économique existante sur la parcelle voisine."

Dans la commune de **Ouistreham**, rue de l'Yser et place du Général De Gaulle, seule est autorisée l'extension* mesurée des bâtiments existants à destination*d'habitation (pour un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire), et les annexes* d'habitation.

Dans la commune de **Rots**, aucune création de logement (par construction*, division ou changement de destination*) n'est autorisée. Seules l'implantation d'une annexe* (de moins de 12 m² d'emprise au sol* et moins de 3,5 m de hauteur) s'il n'en existe pas déjà une sur l'unité foncière*, et la création d'une extension* de moins de 20 m² de surface de plancher, par unité foncière* existante est autorisée si elle n'a pas déjà été réalisé antérieurement à la date d'approbation du PLUi-HM.

Voie* à créer au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme

Le document graphique identifie le tracé de voies* de circulation à créer par 

Les constructions* et installations susceptibles de compromettre leur réalisation sont interdites.

Zone non aedificandi

Dans les zones non aedificandi identifiées sur le document graphique par 

Toute construction* et installation* est interdite.

DISPOSITIONS LIÉES À LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Rappel : les risques faisant l'objet de servitudes d'utilité publique tels que :

- Le Plan de Prévention Multirisques de la Basse Vallée de l'Orne (PPRM) approuvé le 10 août 2021 ;
- Le Plan de Prévention des Risques technologies- Dépôts de Pétrole Côtiers de Mondeville approuvé le 14 avril 2015
- Le Plan de Prévention des Risques miniers du bassin de May-sur-Orne approuvé le 10 août 2021
- Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Caen-Carpiquet
- Arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français
- Servitudes d'utilité publique Presqu'île
- Servitudes d'utilité Publique ancien site Moulinex sur la commune de Cormelles-le-Royal

Les dispositions des servitudes d'utilité publique présentent en (7.1) du PLUi-HM doivent être respectées et priment sur celles du présent règlement.

Pour l'ensemble des risques, les travaux d'adaptation du bâti permettant une réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes sont autorisés.

Inondation par débordement des cours d'eau

RAPPEL : DANS TOUS LES CAS, IL EST NECESSAIRE DE VERIFIER, L'EXPOSITION AUX RISQUES SUR L'ATLAS DE LA DREAL (<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=73f0db91-9aa8-447b-8f3d-241c960888a9>)

Il est également possible de consulter les cartes annexées au PLUi-HM.

Dans les zones soumises au risque d'inondation par débordement des cours d'eau, non concernées par une servitude d'utilité publique de type Plan de Prévention des Risques (PPMR, PPR, PPRi) :

Dans les zones AU, A et N :

- Sont interdits toute construction* et tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux et/ou d'aggraver l'exposition au risque inondation, ou de subir des dégradations du fait d'une inondation ;
- Les murs bahuts et clôtures pleines y sont interdits ;
- Sont interdits les sous-sols ;
- Les établissements recevant du public (ERP) sensibles et stratégiques (structure d'accueil pour personnes âgées, structure d'accueil personnes handicapées, crèches...).

Une zone de refuge à l'étage doit être existante ou créée.

En outre, il est recommandé de :

- Surélever les équipements (chaudières, compteurs EDF...) ;
- Réaliser des réseaux électriques descendants ;
- Mettre au moins un volet non électrique ;
- Utiliser des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ;
- Prévoir des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ;
- Installer des clapets anti-retours sur les réseaux d'eau usées.

Dans les zones U :

- Les planchers habitables les plus bas et les accès* de constructions* neuves, y compris les accès* aux garages, doivent être calés à 20 cm au moins au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- Une zone de refuge à l'étage doit être existante ou créée
- Les murs bahuts et clôtures pleines y sont interdits ;
- Sont interdits les sous-sols ;
- La modernisation et la mise aux normes d'activités économiques existantes, y compris l'activité agricole, à la condition que le niveau du plancher bas de la construction* se situe au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ;
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour se prémunir de ce risque.
- Les établissements recevant du public (ERP) sensibles et stratégiques (structure d'accueil pour personnes âgées, structure d'accueil personnes handicapées, crèches...).

En outre, il est recommandé de :

- Surélever les équipements (chaudières, compteurs EDF...) ;
- Réaliser des réseaux électriques descendants ;
- Mettre au moins un volet non électrique ;
- Utiliser des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ;
- Prévoir des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ;
- Installer des clapets anti-retours sur les réseaux d'eau usées.

Inondation par remontées de nappes

RAPPEL : DANS TOUS LES CAS, IL EST NECESSAIRE DE VERIFIER, L'EXPOSITION AUX RISQUES SUR L'ATLAS DE LA DREAL (<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=73f0db91-9aa8-447b-8f3d-241c960888a9>)

Il est également possible de consulter les cartes annexées au PLUi-HM.

Dans les zones soumises au risque d'inondation par remontées de nappe, non concernées par une servitude d'utilité publique de type Plan de Prévention des Risques (PPMR, PPR, PPRI)

Dans les zones soumises au risque d'inondation par remontée de nappes (se reporter aux documents graphiques 6.2), des méthodes constructives adaptées doivent être employées afin de prévenir toute inondation par remontée de nappes, et notamment l'utilisation de drains, de radiers... Le comblement de puits existants est interdit.

- Dans les zones soumises à un débordement de nappe :
 - toute construction *nouvelle est interdite ;
 - uniquement dans les zones urbaines sont autorisées les extensions* des constructions* existantes* et les annexes* ;
 - Les établissements recevant du public (ERP) sensibles et stratégiques (structure d'accueil pour personnes âgées, structure d'accueil personnes handicapées, crèches...).
- Dans les autres zones soumises à des remontées de nappe sans débordement connu / étude rivières normands 2100 (hauteur 2,5 m) :

- Sont interdits les sous-sols sauf si une attestation et une étude de vulnérabilité des risques sont fournies qui lèvent l'interdiction et/ou préconisent des techniques constructives permettant de se prémunir du risque.
- Des dispositions techniques devront être mise en place concernant les réseaux prenant en compte ce risque (renforcement, ancrage, passage en aérien, ...).
- L'assainissement autonome est interdit (sauf avis favorable du SPANC)

La construction* doit être adaptée aux remontées d'eau souterraine susceptibles d'engendrer une dégradation voire l'insalubrité du bâtiment, par exemple en prévoyant :

- la surélévation des équipements (chaudières, compteurs EDF...);
- la réalisation des réseaux électriques descendants ;
- la pose d'au moins un volet non électrique ;
- l'utilisation des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs;
- la mise en place des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ;
- l'installation des clapets anti-retour sur les réseaux d'eau usées.

Zones sous le niveau marin

RAPPEL : DANS TOUS LES CAS, IL EST NECESSAIRE DE VERIFIER, L'EXPOSITION AUX RISQUES SUR L'ATLAS DE LA DREAL (<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=e06a8f2d-9910-437b-88ed-9bff0841352e&x=-470&y=6298197&z=4#>)

Il est également possible de consulter les cartes annexées au PLUi-HM.

Dans les zones sous le niveau marin, non concernées par une servitude d'utilité publique de type Plan de Prévention des Risques (PPMR, PPR, PPRi) les établissements recevant du public (ERP) sensibles et stratégiques (structure d'accueil pour personnes âgées, structure d'accueil personnes handicapées, crèches...) sont interdits.

Dans les zones sous le niveau marin (se reporter aux annexes servitudes 7.1 du PLUi-HM) :

Les territoires situés plus d'un mètre sous la cote du niveau marin de référence (niveau marin centennal augmenté de 20 cm) :

- Les constructions* nouvelles sont interdites ;
- Les extensions* des constructions* existantes* (hors destination* d'habitation) sont autorisées uniquement dans les espaces urbanisés;
- Les clôtures pleines et les murs bahuts sont interdits.
- Une zone de refuge à l'étage doit être existante ou créée.

En outre, il est recommandé de :

- surélever les équipements (chaudières, compteurs EDF...);
- réaliser des réseaux électriques descendants ;
- mettre au moins un volet non électrique ;
- utiliser des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs;
- prévoir des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ;
- installer des clapets anti-retour sur les réseaux d'eau usées

Les territoires situés entre 0 et 1 mètre sous la cote du niveau marin de référence (niveau marin centennal augmenté de 20 cm) :

- Dans les zones urbaines, les constructions* nouvelles sont autorisées sous réserve d'un plancher à 20cm au-dessus de niveau marin de référence et de la réalisation d'une zone refuge à l'étage ;
- Dans les zones naturelles et agricoles, seules les extensions* des constructions* existantes * sont admises ;
- Les clôtures pleines et les murs bahuts sont interdits.

Les territoires situés à moins d'1 mètre au-dessus de la cote du niveau marin de référence (niveau marin centennal augmenté de 20 cm) :

- Toutes les constructions* et tous les aménagements sont autorisés ;
- Les clôtures pleines et les murs bahuts sont interdits.

Inondation par ruissellement des eaux pluviales et coulées de boue

Rappel : les dispositions du zonage pluvial et son règlement (se reporter aux annexes sanitaires du PLUi-HM) doivent être respectées.

Les règles inscrites ci-dessous sont compatibles avec celui-ci.

Afin d'éviter de générer de nouveaux risques, les axes de ruissellement et de coulée de boue identifiés sur les annexes du PLUi-HM notamment sur le zonage d'assainissement (se reporter aux annexes sanitaires 7.2) doivent être laissés libres de tout aménagement susceptible de subir des dégradations du fait d'une inondation, ou de constituer un obstacle aux écoulements.

Les règles suivantes s'appliquent le long des axes de ruissellement naturels et de coulée de boue (en dehors des communes de Démouville et Caen) :

- Sur une largeur de 20 mètres (10 mètres de part et d'autre de chaque axe), sont interdits :
 - Toute construction* et tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements et d'aggraver le risque inondation, ou de subir des dégradations du fait d'une inondation ;
 - Les murs bahuts et clôtures pleines ;
 - Les sous-sols sont interdits ;

Pour les communes Démouville et Caen : il est demandé une étude de vulnérabilité au ruissellement et coulée de boue avant toute autorisation d'urbanisme.

Anciennes carrières souterraines

Rappel : pour la commune de Caen il est recommandé de s'informer auprès des services de la ville pour prendre connaissance des prescriptions du cahier des charges des confortements de carrières précisant les modalités d'admissibilité et les limites de surcharge qui doivent être prises en compte pour la réalisation du projet.

Dans les secteurs concernés identifiés sur les documents graphiques (se reporter au 6.2) :

Des mesures doivent être prises afin d'assurer la stabilité des constructions* ainsi que tout risque d'éboulement ou d'affaissement dans le cadre d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Une étude doit être réalisée par un organisme spécialisé en géotechnique et définir les prescriptions confortatives éventuelles susceptibles de parer aux risques liés à l'existence des carrières.

Cavité souterraine

RAPPEL : DANS TOUS LES CAS, IL EST NECESSAIRE DE VERIFIER, L'EXPOSITION AUX RISQUES SUR L'ATLAS DE LA DREAL (<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=99b55982-57d7-4175-bca7-410f9f23144e>)

Il est également possible de consulter les cartes annexées au PLUi-HM.

Dans les secteurs concernés identifiés sur les documents graphiques (se reporter au 6.2) et dans les secteurs identifiés dans les annexes informatives (7.3) du PLUi-HM :

- Toute construction* est interdite dans un rayon de 60 mètres de l'indice de localisation connue de la cavité souterraine.
- Toute construction* est interdite dans un rayon de 85 mètres (60m+25m) de l'indice de localisation imprécise de cavité souterraine

Toutefois si des études sont réalisées par un organisme spécialisé en géotechnique orienté risques naturels (décapage, forage, curage) ou des travaux (comblement total ou partiel) sont réalisés, l'interdiction pourra être levée sous réserve d'avoir l'attestation du maître d'œuvre.

Risque Sismique

Les dispositions suivantes doivent respecter en sus des règles du présent règlement.

Dispositions du décret N°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, du décret N°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite à risque normal, codifié aux articles R. 563-1 à R. 563-8 du code de l'environnement.

Retrait Gonflement des argiles

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait/ gonflement des argiles (se reporter au 6.2 et 7.3 annexes du PLUi-HM). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes.

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLUi-HM, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction* ou l'*extension** d'une habitation.

Mouvements de terrain (glissements de pente, coulées de boues et fluage)

RAPPEL : DANS TOUS LES CAS, IL EST NECESSAIRE DE VERIFIER, L'EXPOSITION AUX RISQUES SUR L'ATLAS DE LA DREAL (<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=99b55982-57d7-4175-bca7-410f9f23144e>)

Il est également possible de consulter les cartes annexées au PLUi-HM.

Des secteurs de mouvements de terrain (terrains à pente forte ou très forte) sont identifiés dans les documents graphiques (6.2).

- Toute construction* nouvelle est interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme par le biais d'une étude de sols,
- Pour tous travaux ou extension* de constructions* existantes* en fonction de l'aléa des dispositions constructives et techniques appropriées pourront être imposées en fonction de l'étude géotechnique du sol et du sous-sol réalisée.
- L'assainissement autonome est interdit (sauf avis favorable du SPANC),
- L'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.

Chute de blocs rocheux

RAPPEL : DANS TOUS LES CAS, IL EST NECESSAIRE DE VERIFIER, L'EXPOSITION AUX RISQUES SUR L'ATLAS DE LA DREAL (<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=99b55982-57d7-4175-bca7-410f9f23144e>)

Il est également possible de consulter les cartes annexées au PLUi-HM.

Les périmètres des secteurs concernés sont inscrits en 6.2

Zone de prédisposition aux chutes de blocs cartographiées par la DREAL – projet situé dans la bande forfaitaire de 100m :

Dans les secteurs en crête de falaise :

En absence d'étude de précision de l'aléa, le principe d'inconstructibilité est appliqué.

Dans les secteurs en pied de falaise :

- Cas 1 Hors zone d'aléa : principe de constructibilité
- Cas 2 Zone d'aléa faible : certains projets sont autorisés sous réserve de réaliser une étude définissant les mesures constructives à mettre en œuvre
- Cas 3 Zone d'aléa moyen :
 - principe d'inconstructibilité sauf exceptions en l'état ;
 - pour certains projets : possibilité de réaliser une étude
 - géotechnique permettant de définir les travaux
 - confortatifs à réaliser pour réduire l'aléa ;
 - détermination de l'aléa résiduel ;
 - mise en œuvre des travaux
- Cas 4 Zones d'aléas fort et très fort : principe d'inconstructibilité sauf exceptions

Pour plus d'informations, se reporter à la grille d'analyse de la prédisposition aux chutes de blocs annexée au dossier 7.3 annexes informatives.

Captage, forage d'eau potable

Dans les secteurs faisant déjà l'objet d'une servitude d'utilité publique, en dehors des secteurs urbanisés, toute construction *nouvelle est interdite.

Ouvrages RTE ou Gaz

Des ouvrages RTE / Gaz sont présents sur le territoire et reportés dans les annexes servitudes du PLUi-HM

Les règles spécifiques de prospect et d'implantation inscrites par zone ci-après ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les annexes servitudes et mentionnées dans la liste des servitudes du PLUi-HM.

Les ouvrages de Transports d'Electricité « HTB » sont autorisés dans toutes les zones et son gestionnaire RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Des ouvrages NaTran (gaz) sont présents sur le territoire et reportés dans les annexes servitudes du PLUi-HM. Les distances des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation sont indiquées dans les annexes servitudes du PLUi-HM.

Sont admis dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements* et exhaussements* inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Risque technologique

Pour les secteurs ICPE ci-dessous, il est nécessaire de consulter le dossier annexe (7.3 *Annexes informatives*) du PLUi-HM :

- Site « AGRIAL » sur la commune membre de Blainville sur Orne
- Site « HAMELIN_SAS » sur la commune de Cormelles le royal
- Manutention de matières dangereuses dans le Port de Caen Ouistreham
- Site « LABORATOIRES GILBERT et « site de Cambridge » sur la commune membre d'Hérouville Saint Clair
- Site BOLLORE SOFRIOLOG » sur la commune membre de Mondeville
- Site NL LOGISTIQUE sur la commune membre de Mondeville
- Site SARL ST MARTIN sur la commune membre de Mondeville
- Site « Murata » sur la commune membre de Caen
- Coopérative agricole de Creully sur la commune membre de Villons-les-Buissons

DISPOSITIONS EN APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

La bande littorale de 100 mètres en application des articles L.121-16 et suivants du Code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés, les constructions* ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres identifiée sur le document graphique

Les espaces remarquables du littoral en application des articles L.121-23 et suivants du Code de l'urbanisme

Dans les espaces remarquables du littoral indicés « **er** » sur le document graphique :

- Dans les espaces remarquables, aucune urbanisation nouvelle n'est possible à l'exception des aménagements et des constructions* visées aux articles L. 121-24 et R. 121-5 du code de l'urbanisme
- Seuls des aménagements légers cités par l'article L121-24 du Code de l'urbanisme et listés limitativement par le R121-5 du Code de l'urbanisme sont autorisés à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

Les coupures d'urbanisation en application du L.121-22 du Code de l'urbanisme

La zone naturelle N indicées « **L** » constituent des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation.

Est interdite toute occupation et utilisation des sols qui s'opposerait à la préservation de ces coupures. Seuls sont autorisés les aménagements légers, des installations de loisirs ou sportives dans la mesure où, ces aménagements n'entraînent pas une imperméabilité importante des sols ou une atteinte au site ou à la qualité des paysages et de son milieu environnant.

Les secteurs proches du rivage délimités en application de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme

Les secteurs proches du rivage sont délimités sur le document graphique par 

Dans la zone naturelle (N)

Aucune construction* nouvelle ni extension* de construction* existante* n'est autorisée.

- **Dans la zone agricole (A)**

Toute construction* nécessaire à l'exploitation agricole ex nihilo est interdite.

Seuls sont autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus,

- la réfection des bâtiments existants et l'extension* limitée à 30% de l'emprise au sol* des bâtiments et installations existants nécessaires à l'exercice d'activités économiques et/ou exploitation agricole,
- les cheminements piétonniers et cyclables

- **Dans les zones urbaines (U)**

Les terrains sont soumis à la contrainte de l'extension* limitée de l'urbanisation.



Les échelles, rythmes et volumétries existantes des constructions* doivent être respectés.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE



Se reporter également aux dispositions particulières par zone (5.4) applicables ;

Mixité sociale


LES ORIENTATIONS FIXÉES DANS L'OAP THÉMATIQUE HABITAT DOIVENT ÊTRE RESPECTÉES EN SUS DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT.

Dans les secteurs de mixité d'habitat au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme délimités au document graphique par  

Les constructions* nouvelles destinées à l'habitat doivent comporter un pourcentage de logements aidés conformément aux dispositions suivantes :

-  • Dans le secteur « a », pour les opérations de plus de 20 logements : 25% des logements seront des logements locatifs sociaux
-  • Dans le secteur « b » pour les opérations de plus de 40 logements : 35% des logements seront des logements locatifs sociaux ou en accession abordable à la propriété. Dans tous les cas, un minimum de 10% des logements seront en accession abordable à la propriété.

Mixité fonctionnelle

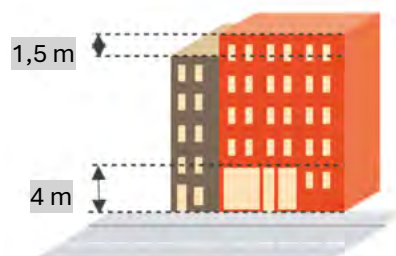
Sur les **linéaires de rez-de-chaussée actif** au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme délimités au document graphique 

Les constructions* implantées sur un terrain dont la façade* sur voie* est longée par un linéaire de rez-de-chaussée actif doivent respecter les dispositions suivantes, qui s'appliquent sur une profondeur de 8 mètres à compter de la façade* des constructions* donnant sur la voie* :

- Pour les constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM:
 - est interdit le changement de destination* vers la destination* d'habitat.
- Pour les constructions* nouvelles :
 - Le rez-de-chaussée des constructions* doit être soit :
 - à destination* de commerces et activités de services,
 - à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - à sous-destination* de bureaux
 - à constituer les parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction*.

Sur les constructions* concernées par des linéaires de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique :

- La hauteur minimum des rez-de-chaussée des constructions* à destination* de “commerces et activités de services” et de sous-destination* de “bureaux” est fixée à **4 mètres**.
- La hauteur maximum des nouvelles constructions* comprenant un rez-de-chaussée à destination* de “commerces et activités de services” et à sous-destination* de “bureaux” **sur au moins 50 % de surface de plancher du rez-de-chaussée** peut être relevée de **1,50 mètre au maximum par rapport à la règle générale de hauteur fixée dans la zone** concernée sous réserve d’une intégration paysagère harmonieuse avec les constructions* riveraines.



B. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* OUVERTES À LA CIRCULATION AUTOMOBILE GÉNÉRALE ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation obligatoire

Dans les communes de **Bourguébus, Caen, Carpiquet, Colombelles, Épron, Fleury-sur-Orne, Iffs, Mondeville, Lion-sur-mer et de Louvigny** sur les linéaires identifiés sur le — document graphique par

Les constructions* doivent obligatoirement être implantées à l’alignement* de la marge de recul* identifiée sur le document graphique.

Implantation particulière

Dans la commune de **Fleury-sur-Orne**, dans le secteur identifié sur le document graphique par



Les constructions* doivent être implantées en recul* de l’alignement* avec une distance minimale de 2 mètres. Cependant s’il existe un alignement* existant à la date d’approbation du PLUi-HM sur les unités foncières contiguës à l’unité foncière* concernée, la nouvelle construction* peut prolonger cet alignement*.

Implantation en recul* obligatoire

Sur les linéaires identifiés sur le document graphique par — — —

Les constructions* doivent respecter le recul* minimum inscrit sur le document graphique.

Recul* obligatoire en application de l’article L.111-6 du Code de l’urbanisme

Un recul* obligatoire des axes des autoroutes et autres routes classées à grande circulation sont identifiés sur le document graphique par — — —

En dehors des espaces urbanisés, les constructions* ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être appliquées après la réalisation d'une étude au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme et si elles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.


IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Dans la commune membre de **Fleury sur Orne**, dans le secteur identifié sur le document graphique par 

Les constructions* peuvent être implantées en limite séparatives* latérales.


IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE*

Implantation obligatoire

Dans la commune membre de **Blainville sur Orne**, dans les constructions* doivent être obligatoirement implantées dans les polygones d'implantation identifiés sur le document graphique par 

HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

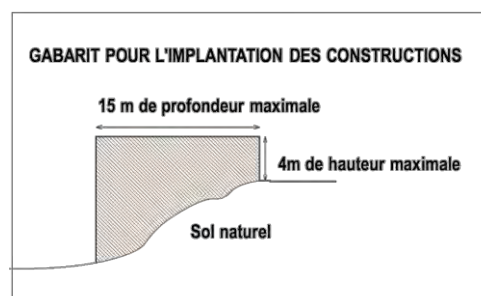
Secteurs de hauteur spécifique

Sur la commune membre de **Fleury sur Orne**, dans le secteur identifié sur le document graphique par 

Les constructions* s'inscriront dans le gabarit défini ci-contre

La hauteur se calcule par rapport à la cote de fond de trottoir, à l'alignement*.

L'implantation dans ce gabarit ne pourra pas conduire à la réalisation de plus de 3 niveaux superposés (pour tout ou partie).



Des secteurs de **hauteurs spécifiques** sont inscrits sur le document graphique par 

Les hauteurs maximales* dans ces secteurs de hauteurs spécifiques sont définies dans le document 5.4 dispositions particulières par zone.


Linéaires de hauteur spécifique

Des linéaires de hauteur spécifiques sont identifiés sur le document graphique par 

Dans la commune de **Carpiquet**, en zone **U4**, la hauteur maximale* est fixée à **12 mètres** au point le plus haut

- Dans la commune de **Lion sur Mer** en zone **U4**, la hauteur maximale* est fixée à **R+2+C**
- Dans la commune de **Mondeville**, en zones **U1 et U4**, pour les constructions* qui bordent une des voies* identifiées par un linéaire de hauteur spécifique, la hauteur de façade* de la construction* en bordure de voie* sera limitée à **9 mètres**, la hauteur maximale* de la construction* sera limitée à **12 m**.

Hauteur spécifique ponctuelle


Dans la commune de **Caen**, dans les secteurs identifiés sur le document graphique par 


La hauteur des constructions* doit être au moins 1,5 fois plus importante que la hauteur des constructions* existantes* environnantes.


EMPRISE AU SOL* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Emprise particulière

Les pergolas non couvertes ne comptent pas dans le calcul de l'emprise au sol*.

Dans la commune membre de **Blainville sur Orne**, les constructions* doivent être **obligatoirement implantées dans les polygones d'implantation** identifiées sur le document graphique par 

Dans la commune membre de **Iffs**, en zone **U12**, l'emprise au sol* maximale est réduite à 45% pour les constructions* dont la hauteur dépasse 12 m. dans le secteur identifié sur le document graphique par 


Dans la commune membre de **Lion sur mer**, dans les secteurs identifiés sur le document graphique par la symbologie 

En **U6**, **il n'est pas fixé de règle** pour les « corps de ferme » existants à la date d'approbation du PLUi-HM en cas de réhabilitation et/ou extension* limitée à 30 m² d'emprise au sol*.

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

PROTECTIONS PAYSAGÈRES ET ÉCOLOGIQUES

Secteurs de performance énergétique renforcée pour la trame noire :


Des secteurs de performance énergétique renforcée pour la trame noire sont identifiés au document graphique par 

Au sein de ces secteurs, les aménageurs doivent :

- Étudier l'opportunité de supprimer, adapter ou atténuer les points lumineux, au sol ou sur toiture ;
- Préserver les ilots d'arbres morts ou sénescents favorables aux chiroptères, sauf en cas de risque sanitaire et de péril (adapter dans ce cas les périodes d'intervention).
- Réduire, voire supprimer la pollution lumineuse, plus particulièrement à proximité des gîtes à chiroptères
- Généraliser la diminution de l'intensité lumineuse nocturne
- Imposer le maintien en état des zones peu éclairées

Enfin, d'une manière générale, il doit être respecté les prescriptions et recommandations OAP thématique Environnement.

Zones préférentielles de renaturation :

Des secteurs de performance énergétique renforcée pour la trame noire sont identifiés au document graphique par 

Au sein de ces secteurs : toute nouvelle construction*, en dehors de celles qui sont favorables à la restauration de la biodiversité (poste d'observation, platelage...), est interdite.

Arbre remarquable protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Des arbres remarquables sont identifiés au document graphique par 

Par exception aux règles définies dans la partie traitement des espaces non bâtis du présent règlement, les dispositions ci-dessous sont applicables aux arbres remarquables protégés :

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire et mécanique réalisé par un organisme indépendant et immédiatement assorti d'une exigence de replantation d'espèces qui présentent un développement similaire à l'âge adulte sur le terrain.

Le format minimum à la plantation sera le suivant :

- Circonférence d'une force de 20/25 cm à 1,30 m du sol
- Pour les feuillus, une hauteur sous le houppier* 2,5 m

Il est interdit d'impacter le houppier* de l'arbre ni de nuire à terme à son développement. Sont cependant admis les élagages justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, dans le


strict respect des règles de la profession, sans altération de la pérennité de l'arbre et de son développement futur.

Ainsi une distance doit être observée entre le tronc de l'arbre remarquable protégé et tout projet de construction* ou tout projet d'imperméabilisation du sol, en respectant le tableau ci-dessous :

	Distance entre l'axe du tronc et les façades*
Arbre de grand développement (15 mètres et plus à maturité)	6 mètres minimum
Arbre de moyen développement (8 à 15 mètres à maturité)	4 mètres minimum
Arbre de petit développement (5 à 8 mètres à maturité)	3 mètres minimum

Dans la surface définie par cette distance au pied de tout arbre remarquable repéré pour assurer leur bon développement, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols autre que la pleine terre*. Les changements de niveau de sol sont également interdits. Par ailleurs, les accès* aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres remarquables.

Alignement* d'arbres protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Des alignements d'arbres sont identifiés au document graphique 

Rappel : les dispositions réglementaires concernant les alignement*s d'arbres sur le domaine public, sont celles reprises à l'article L.350-3 du code de l'environnement

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres d'alignements identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire et mécanique réalisé par un organisme indépendant. En cas d'abattage, la protection au titre du L. 151-23 du Code d'urbanisme s'applique également à l'emplacement de l'arbre abattu, dans la **perspective d'une éventuelle replantation**.

Le remplacement dans l'alignement* sur le domaine privé est imposé sauf impossibilité réglementaire ou technique liée à la présence de réseaux ou des raisons phytosanitaires.

Sont prosrites les espèces exotiques, envahissantes ou piquantes annexés au présent règlement 5.7.

Il est interdit d'impacter le houppier* de l'arbre ni de nuire à terme à son développement. Sont cependant admis les **élagages justifiés** pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, dans le strict respect des règles de la profession, sans altération de la pérennité de l'arbre et de son développement futur.


Par ailleurs, la création des accès* aux propriétés devra expressément prendre en compte la présence d'alignement* d'arbres existant.

Continuité écologique à maintenir ou restaurer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Des continuités écologiques sont identifiées au document graphique par 

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la continuité écologique, toute construction* ou installation susceptible de générer un obstacle à la continuité écologique est interdite.

Espace Boisé Classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme

Des Espaces Boisés Classés sont identifiées sur le document graphique par 

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Les coupes et abattages d'*arbres* sont soumis à déclaration préalable.

Espace paysager à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Des espaces paysagers à protéger ont été identifiés sur le document graphique par 

au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Les espaces verts* à protéger doivent **conserver leur aspect naturel et végétal** : la densité de plantations existantes doit être maintenue voire développée ou améliorée, en quantité et en qualité pour chaque strate. Le caractère perméable* de la zone doit être préservé.

Les coupes et abattages d'arbres prévus dans un plan de gestion d'espaces naturels sont autorisés et peuvent, si les orientations de gestion du site l'exigent, ne pas être compensées.

Toute construction*, aménagement, mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs y est interdit.

Cette obligation ne fait pas obstacle, pour chaque unité foncière* concernée :

- **Pour les espaces paysagers à protéger à usage collectif**
 - À la restauration, l'amélioration, sans extension*, d'une construction* existante* à la date d'approbation du présent PLUi-HM ;
 - À la possibilité d'y implanter des locaux techniques,
 - À la possibilité d'y implanter des locaux techniques annexes,
 - À la possibilité d'y réaliser des aménagements perméable*s nécessaires au stationnement et aux activités de loisirs et de plein air
 - À la possibilité d'y réaliser des circulations douces,

Toute suppression partielle liée doit être compensée par la réalisation d'espaces paysager d'une surface équivalente sur l'unité foncière*.

- **Pour les autres espaces paysagers à protéger**
 - À la restauration, l'amélioration, sans extension*, d'une construction* existante* à la date d'approbation du présent PLUi-HM ;
 - À la possibilité d'y implanter un abri léger ou une annexe *de 12 m² d'emprise au sol* maximum dès lors qu'aucune autre construction* existante* à la date d'approbation du PLUi-HM n'est située sur cet espace ;
 - À la modification de la configuration de cet espace dès lors que l'espace paysager reconstitué conserve la même superficie et s'inscrit dans la continuité avec les espaces paysagers, s'ils existent, sur les terrains limitrophes

Haie à protéger ou créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Des haies bocagères, hydrauliques ou d'ornements sont identifiées sur le document graphique par



Les haies doivent être préservées. En cas de maladie, elles doivent être replantées

Sont interdits les coupes et abattages d'une haie ou d'arbres sauf pour des motifs de valorisation énergétique uniquement dans le cadre d'un plan de gestion des haies, sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire réalisé par un organisme indépendant.

L'arrachage d'une haie est autorisé dans les cas suivants :

- sur une longueur inférieure à 8 mètres pour créer un accès* ou pour permettre l'extension* d'une construction* existante* ou de manière ponctuelle pour créer/maintenir une vue préservée depuis l'espace public sur le grand paysage ;
- pour assurer la sécurité ou la salubrité publiques ;
- dans le cas de travaux d'intérêt général (sur l'espace public ou privé).

En cas de destruction, la solution retenue doit être celle du moindre impact et les mesures compensatoires suivantes sont définies :

- replantation dans des proportions identiques avec un linéaire supérieur ou a minima équivalent (suivant les prescriptions du guichet unique de la haie) ;
- intérêt environnemental équivalent ou amélioré avec talus et/ou fossé si concerné, avec une ou plusieurs connexions biologiques et de préférence perpendiculaire à la pente ;
- replantation à proximité du lieu de l'arrachage, en continuité ou en retrait* avec compensation et protection des sols localement ;
- un choix d'essences adaptées aux changements climatiques et de provenance locale.

Les haies arbustives monospécifiques sont interdites. La densité arborée des plantations (espacement entre les arbres), ainsi que leur hauteur, pourront être adaptées en fonction des situations particulières telles que la proximité d'habitations, des contraintes techniques liées à l'exploitation agricole ou liées à la visibilité des voies* et des accès*.

Plan d'eau, mare, étang, cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Des plans d'eau, mare, étang, cours d'eau sont identifiés sur le document graphique par



Dans ces espaces, sont interdits :

- Tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des éléments identifiés
- Les comblements, affouillements*, exhaussements* des sols
- Le drainage, le remblaiement
- L'imperméabilisation ou l'assèchement de la zone en eau
- Les dépôts divers
- Toute suppression de la végétation existante des berges, sauf pour des recompositions d'aménagement arborés et végétalisés

- Les constructions* de toute nature, dans une bande (ripisylve+ bande enherbée) de 10 mètres en zone urbanisée et 20 mètres en dehors, le long des rives des espaces en eau constituant la trame bleue au niveau de la berge.
- Les plantations d'espèces exotiques envahissantes

Concernant les constructions* existantes* dans cette bande de 10 mètres, elles ne pourront pas connaître d'évolution de leur bâti dans la zone non aedificandi. Par contre, est autorisée l'amélioration des constructions* existantes* sans modification de l'emprise au sol*.

Zone humide à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Les critères de définition et de délimitation des zones humides sont définis par l'arrêté du 24 juin 2008 en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Des zones humides avérées sont identifiées sur le document graphique par 

Dans les zones humides identifiées sur le document graphique, ou dans de nouvelle zone humide découverte, restaurée ou créée postérieurement à l'approbation du PLUi-HM. Sont interdits :


- tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- tout affouillement* ou exhaussement de sol*.
- L'imperméabilisation ou l'assèchement d'une zone humide de la zone,
- La remise en eau d'une zone humide
- Les clôtures pleines,
- toute construction* ou installation à moins de 10 mètres des limites d'une zone humide. Cette distance de retrait* sera traitée en bande enherbée.

Des mesures compensatoires liées aux zones humides sont à prévoir en cas d'impact sur les zones humides identifiées dans le PLUi-HM et quel que soit leur taille. En dessous d'une surface de moins de 1 000 m², elles seront compensées sur le bassin versant à hauteur de 100% de la surface impactée. Pour une surface de moins de 1 000 m², elles seront compensées sur le bassin versant à hauteur de 150% de la surface impactée.

Sont néanmoins autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Terrain cultivé en zone urbaine protégé au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs identifiés comme terrain cultivé en zone urbaine délimités au document graphique par 

Sont autorisées uniquement :

- Un abri de jardin de 30m² d'emprise au sol* maximum par unité foncière*
- Un abri de jardin de 5 m² d'emprise au sol* maximum par terrain cultivé

Sont interdites les clôtures pleines.

D. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGÈRES

Les ensembles bâtis patrimoniaux protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Des ensembles bâtis patrimoniaux sont identifiés sur le document graphique par



- En cas de démolition d'une construction* ou plusieurs constructions* inscrites dans l'ensemble bâti remarquable, la reconstruction se fera en respectant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble bâti ;
- Les travaux portant sur les constructions* existantes* identifiées dans un ensemble bâti remarquable doivent respecter les éléments de composition communs à l'ensemble bâti remarquable concerné : hauteurs, volumétries, proportions des baies*, matériaux.
- Une construction* neuve doit respecter le rapport à la trame bâtie existante et les rythmes architecturaux qui caractérisent l'ensemble patrimonial.
- Les espaces paysagers associés doivent être conservés.

Le bâti patrimonial protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Des éléments du bâti patrimonial sont identifiés sur le document graphique par



En complément des dispositions ci-après, les orientations définies dans les OAP sectorielles patrimoniales doivent être respectées :

- OAP intercommunale / Cité du Plateau ;
- OAP intercommunale / Côtière.

Démolition

La démolition des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale est interdite, à l'exception des cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..) dans la limite de 50% de la construction*.

Ces dispositions conditionnant la démolition ne s'appliquent pas aux extensions* et autres ajouts postérieurs à la construction* initiale qui n'adoptent pas une harmonie avec la construction* principale.

Dispositions relatives aux travaux

Tous les travaux réalisés sur le bâti patrimonial (constructions*, murs et clôtures ouvragées) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie du bâti patrimonial existant. En particulier, les surélévations sont interdites,
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâti, et notamment la forme des toitures, les modénature*s et tout élément habillant la façade* (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies* en façade*, les lucarnes*, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique ;

- Mettre en œuvre des matériaux permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâti dans le cas de requalification et réhabilitation ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'usages.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction *patrimoniale existante*. La couverture des toitures et les façades* des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination*) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux d'apparence analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades*, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes* et les menuiseries. Les percements sont autorisés sous réserve de respecter l'harmonie architecturale du bâti protégé.

La modification de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions.

Le traitement paysager, des constructions* annexes* et des extensions* devra s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions* et extensions* ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public.

Isolation


Les travaux d'isolation par l'extérieur pour les façades* des constructions* en vis-à-vis de la rue ou de l'emprise publique* sont interdits dès lors qu'ils entraînent une dénaturation des éléments de modénature* existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles, ...) et de l'aspect des façades* (briques, pierre de taille, meulière...).

Les travaux d'isolation par l'extérieur pour les façades* non visibles depuis la rue ou depuis l'emprise publique* sont autorisés.

Insertion des constructions* à proximité


Lorsqu'il existe sur l'unité foncière* ou sur l'une des unités foncières contigus une construction* repérée au titre de l'article L 151-19, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les murs protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Des murs en pierre sont identifiés sur le document graphique par 

La démolition des clôtures et murs de clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès* à l'unité foncière*, et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

Les vues à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Des vues à préserver sont identifiées sur le document graphique par 

L'implantation de nouvelles constructions* ou installation dans le périmètre de la vue à préserver, est interdite dans les périmètres identifiés sur le plan de zonage.


Des vues à préserver sont identifiées sur le document graphique par



L'implantation de nouvelles constructions* ou installations dans le périmètre de la vue à préserver, sont autorisées les constructions* et installations, à condition qu'elles soient intégrées à l'environnement de la vue à préserver, notamment dans leur volumétrie, afin de ne pas nuire à son caractère paysager.

La construction* devra être dissimulée par une haie ou des plantations sans merlon. Les couleurs des revêtements devront permettre d'intégrer le bâtiment en reprenant les couleurs majoritaires des constructions* existantes* de la vue ou de l'environnement naturel. La volumétrie devra également respecter le rythme et les hauteurs du bâti existant dans la vue à préserver sans pouvoir dépasser 7m pour les constructions* à usage d'habitation et 12m de haut pour les autres constructions*.

Les liaisons douces à créer ou chemin à préserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme

Des liaisons douces à créer ou des chemins à préserver sont identifiés sur le document graphique par 




Ces itinéraires à créer ou à conserver sont à maintenir dans leur tracé, leurs caractéristiques principales (vocation piétonne ou cycle dominante...) et leurs revêtements perméable*s, le cas échéant. Leur continuité et leur ouverture au public doivent être assurées.

E. STATIONNEMENT

Le périmètre des Transports en Site Propre (TCSP) est identifié sur le document graphique par la symbologie



A l'intérieur de ce périmètre des règles écrites commune à toutes zones sont inscrites. Se reporter aux dispositions du 5.3.1.

-  Zone 1 : Centre urbain métropolitain
-  Zone 2 : Couronne et pôles
-  Zone 3 : Communes associées aux pôles

La carte ci-jointe (également présente en 6.2) montre la répartition de l'armature urbaine par commune.

