

Plan Local d'Urbanisme

Procédure de modification n°3

4. Règlement

4.1. Règlement écrit

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du **21 décembre 2023**

Le Président, **Monsieur Joël BRUNEAU**

Table des matières

1.	Dispositions générales	2
2.	Dispositions applicables par zone	5
2.1.	Secteur UAa	6
2.2.	Secteur UAb	11
2.3.	Secteur UBa	16
2.4.	Secteur UBb	21
2.5.	Zone UC	26
2.6.	Zone 1AU	31
2.7.	Zone AU	35
2.8.	Zone agricole	39
2.9.	Zone naturelle	43
3.	Annexes	46
3.1.	Liste des emplacements réservés	47
3.2.	Liste des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU	48
3.3.	Définitions	52
3.4.	Liste des essences locales pour la réalisation des plantations	54

DISPOSITIONS GENERALES

1. Dispositions générales

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LION SUR MER.

2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation ou l'utilisation du sol.

Conformément à l'article R111-1 du Code l'Urbanisme, demeurent applicable sur le territoire communal, les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

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

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, qui sont définies dans la liste des servitudes annexées au PLU, conformément aux dispositions des articles L126-1, R126-1, R126-2 et R126-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'Orientation pour la ville » et ses décrets d'application
- Les dispositions de loi n°92-3 du 03 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n°93-24 du 08 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 09 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n°95-115 du 04 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire modifiée par la loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et les décrets d'applications
- Les dispositions de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 relative aux fouilles archéologiques et la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 relatives à l'archéologie préventive.
- Les dispositions du règlement sanitaire départemental
- Les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé (article L442-9 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code Civil, du Code Forestier, du Code Minier, du Code Pénal, du Code la Voirie routière...

3. Division du territoire en zones

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

- **Les zones urbaines « U »** : elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
 - UAa : Centre ancien dense caractérisé par un urbanisme de rue et d'îlots
 - UAb : Centre ancien de densité plus faible caractérisé par un urbanisme de rues et d'îlots
 - UBa : Centre ancien caractérisé par un urbanisme de type balnéaire résidentiel
 - UBb : Centre ancien caractérisé par un urbanisme de type balnéaire résidentiel composite
 - UC : Zone à vocation principale d'habitat réalisée sous forme de constructions individuelles ou petits ensembles de faible densité
- **Les zones à urbaniser « AU »** : elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
 - **1AU : Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée sous forme d'opérations groupées**
 - **AU : Zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme.**

1. Dispositions générales

- **Les zones agricoles « A »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- **Les zones naturelles et forestières « N »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
 - NI : secteur identifiant les campings existants

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles R130.1 à R130.2 du Code de l'Urbanisme)
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les éléments du paysage identifiés au titre de la Loi Paysage
- Les alignements à préserver
- Les secteurs au sein des zones U soumis à des corps de règles particuliers et précisés dans le règlement écrit

4. Adaptations mineures

Des adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable de la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6. Archéologie

- Selon la loi du 27 septembre 1941, « toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse Normandie (Service Régional de l'Archéologie – 13bis rue Saint Ouen – 14052 CAEN cedex 04) soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département.
- Par ailleurs, le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 précise : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée.
- Selon l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

1. Dispositions générales

7. Patrimoine

7.1. La Loi Paysage

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le présent PLU en application du paragraphe 7 de l'article L151-19 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R421-17, R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (Loi n°93-24 du 08 janvier 1993)

7.2. Patrimoine architectural et urbain

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment sur l'ensemble du territoire, à quelque usage qu'il soit affecté est, au préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et Monuments Historiques.

7.3. Travaux divers

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue aux articles R441-1 à R441-11 du Code de l'Urbanisme.
- Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R421-17 du Code de l'Urbanisme.

7.4. Reconstruction à l'identique

- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés est autorisée. Les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 de chaque zone pourront alors ne pas être appliqués, si l'application de ceux-ci rend la réalisation et la construction impossible et sous condition de respecter l'architecture initiale des volumes préexistants.

7.5 Patrimoine naturel

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier et quel qu'en soit la superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

8. Risques sismiques

Les bâtiments, équipements et installations nouveaux doivent répondre aux dispositions du décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 16 juillet 1992 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite à « risque normal ».

9. Linéaire commercial

Certains linéaires de rue des secteurs UAa et UAb repérés sur le règlement graphique sont concernés par les dispositions de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme relatif à la préservation de la diversité commerciale de certains secteurs. Sur ces linéaires identifiés, le rez-de-chaussée doit être prioritairement affecté au commerce de détail et à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sans faire obstacle à la possibilité d'y réaliser du logement côté cour si sa profondeur le permet. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Y sont interdits :

- Le changement de destination des commerces et activités. Toutefois, ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux,
- La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux,
- En cas d'absence, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.

10. Clôtures

Le long des voies départementales, des dispositions différentes de celles définies dans les règlements de zone pourront être imposées suite à l'avis du Département en cas de nécessité avérée et liée à la sécurité.

Dispositions particulières applicables aux ZONES URBAINES

Zones UA

ZONE UAa

Centre ancien dense caractérisé par un urbanisme de rues et d'îlots. Principalement affecté à l'habitation et aux activités et équipements qui en sont le complément naturel, il peut également accueillir des constructions liées à l'activité touristique et balnéaire.

REGLEMENTATION UAa

1. Occupations et utilisations du sol interdites

- . Constructions ou installations d'activités incompatibles avec l'habitat
- . Constructions ou changement d'affectation à usage industriel non liée à l'extension d'une activité existante
- . Constructions et extensions à usage agricole
- . Installations classées soumises à autorisation ou déclaration incompatibles avec l'habitat
- . Carrières, affouillements et exhaussements non visés à l'article 2
- . Stationnement de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur)
- . Habitations légères de loisirs
- . Les éoliennes
- . Le changement de destination des rez-de-chaussée affectés au commerce de détail et à des activités de service le long des linéaires identifiés sur le règlement graphique conformément aux dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- . Constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1
- . Affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures
- . Reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre
- . Le long des linéaires identifiés sur le règlement graphique en application des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le rez-de-chaussée doit prioritairement être affecté au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, à un service public ou d'intérêt collectif accueillant des clients ou des usagers. Ne sont toutefois pas concernées les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage,
- . Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles, et conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque pourront être soumises à des dispositions constructives spécifiques en zone d'aléa moyen.

3. Accès et voirie

- . Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation
- . Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.
- . En limite de voie publique, un espace devra être aménagé afin de permettre la collecte des ordures ménagères.

4. Desserte par les réseaux

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

- Eau potable : raccordement obligatoire au réseau public

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

- Eaux usées : raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées, doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer.

- Eaux pluviales : raccordement au réseau public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

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

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

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

- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Zones UA

UAa : CENTRE ANCIEN DENSE - URBANISME DE RUES ET D'ÎLOTS

REGLEMENTATION

5. Superficie minimale des terrains

.Pas de règle imposée

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Recul)

.Alignement ou recul 2 m mini

.Recul imposé au plan pour le front de mer

.Mur de clôture en cas de recul ; non obligatoire pour les commerces et équipements publics

.Bande de 15 m : entre 2 bâtiments existants, alignement sur l'un ou l'autre des bâtiments

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour toute construction inférieure à 20 m² et présentant une hauteur de faitage égale ou inférieure à 3 m, ni pour les équipements publics.

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Retrait)

.Bande de 15 m : implantation obligatoire sur une des deux limites séparatives latérales.

.Mur de clôture sur rue si le bâtiment en limite de voie ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie

.Hors bande de 15 m : implantation sur au moins une limite séparative latérale ; règle non obligatoire en cas d'extension d'un bâtiment existant non implanté en limite séparative

.Façades ne jouxtant pas la limite séparative : retrait minimum égal à la hauteur en cas de vues directes et retrait minimum de 4 m (2 m si parcelle < 450 m²).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour toute construction inférieure à 20 m² et présentant une hauteur de faitage égale ou inférieure à 3 m

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

.Pas de règle imposée

9. Emprise au sol des constructions (Emprise maximale)

.Bande de 15 m : 100 % maximum

.Hors bande de 15 m : 35 % maximum ; pas de règle pour les annexes techniques liées à une activité commerciale

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la reconstruction à l'identique des bâtiments sans transformation d'usage.

10. Hauteur maximale des constructions (h : hauteur maximale)

.Bande de 15 m (h1) : 15 m maximum total

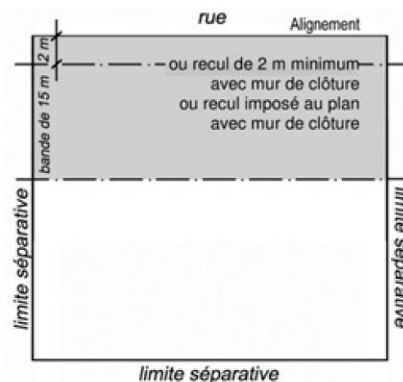
.Hors bande de 15 m (h2) : 6 m maximum en partie droite à l'alignement ; 9 m maximum total

11. Aspect extérieur des constructions

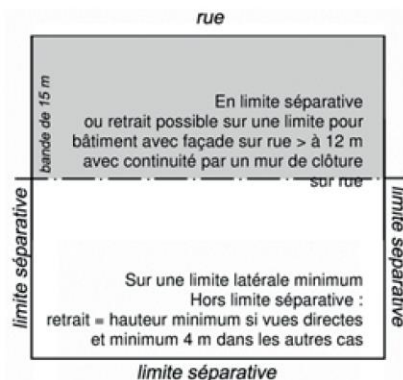
« Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages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

TRADUCTION GRAPHIQUE DES REGLES PRINCIPALES

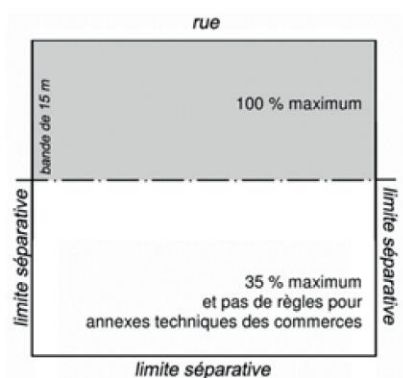
Recul (art. 6)



Retrait (art. 7)

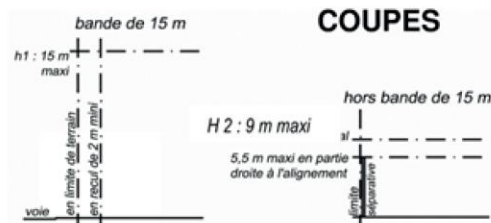


Emprise au sol (art. 9)



PLANS

Hauteur (art. 10)



COUPES

UAa : CENTRE ANCIEN DENSE - URBANISME DE RUES ET D'ÎLOTS

ILLUSTRATIONS DE LA RÉGLEMENTATION

ARTICLE 6

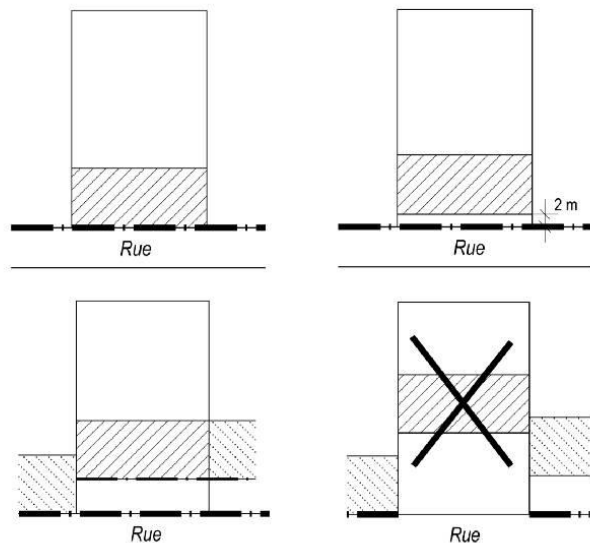
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

OBJECTIF

Assurer la continuité du bâti par la construction et/ou la clôture

LEGENDE

-  Bâti existant
-  Bâti à créer
-  Alignement sur rue par bâti ou mur de clôture
-  Alignement entre deux bâtis existants



Non permis par la réglementation

ARTICLE 7

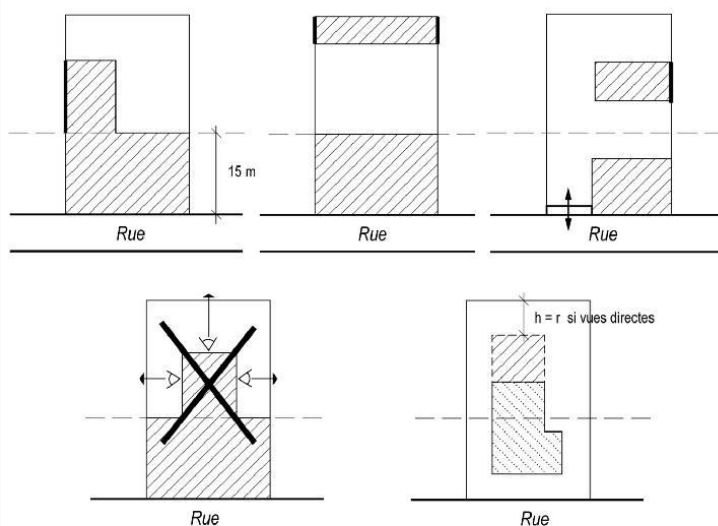
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OBJECTIF

Dégager les cœurs d'îlots au maximum et limiter les hauteurs et les vues directes chez les voisins : implantation de faible hauteur en mitoyenneté

LEGENDE

-  Bâti existant
-  Bâti à créer
-  Limite bande de 15 m
-  Alignement par bâti sur limite séparative
-  Alignement par mur de clôture avec accès



Non permis par la réglementation

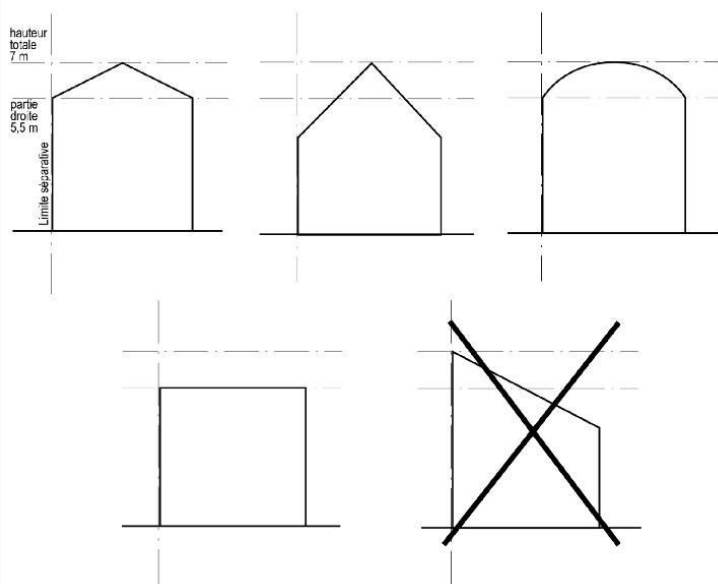
Extension d'un bâtiment non implanté en limite séparative

ARTICLE 10

Hauteur maximale des constructions

OBJECTIF DE LA GESTION DES HAUTEURS EN DEHORS DE LA BANDE DE 15 M

Préserver le cadre de vie dans les cœurs d'îlots : limitation des hauteurs en mitoyenneté



Zones UA

UAa : CENTRE ANCIEN DENSE - URBANISME DE RUES ET D'ILOTS

REGLEMENTATION

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

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

Les nouvelles constructions et leurs annexes

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.
- Pour les constructions nouvelles un caractère novateur pourra être autorisé.

.Façades : volume avec différents traitements de façade lorsque longueur sur rue du bâti supérieure à 15 mètres

.Toits dans la bande de 15 m : pas de pente imposée

.Toits hors bande de 15 m : pas de pente imposée

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas

.Clôtures :

Clôture sur rue : mur obligatoire, pierre ou enduit ton pierre, murs en pierre à préserver au titre de l'article L.151-19, harmonisation des hauteurs avec les murs voisins ou hauteur de 2 mètres maximum, les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Autres clôtures :

- Pierre, murs enduits ou grillage doublé d'une haie d'essences locales (*)
- Toute clôture végétale ou en grillage doit être accompagnée d'une bordure.
- Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits,
- L'aspect des matériaux devra s'harmoniser avec l'aspect des constructions environnantes.
- Les hauteurs devront s'harmoniser avec les clôtures des constructions voisines ou atteindre au maximum 2 mètres.
- En front de mer, les murs bahuts seront limités à 0.60 mètres de hauteur.
- En cas de clôtures existantes dont la hauteur est supérieure à 2m, la hauteur des portails devra s'harmoniser avec celle des clôtures

(*) Voir annexe

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

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, toitures végétalisées...)

Nota

D'une façon générale, devront être privilégiés dans la mesure du possible l'emploi de matériaux et une conception respectueuse de l'environnement et des principes de l'éco-construction.

12. Stationnement

.1 place de stationnement par logement. Si impossibilité technique : obligation de justifier d'une concession à long terme dans un parc public ou d'acquisition de places en parc privé ou versement d'une participation

1 aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs

. la création de logements et de commerces par rénovation/réhabilitation, changement de destination n'entraîne pas l'obligation de réaliser des stationnements, si l'impossibilité technique de les aménager sur la parcelle peut être démontrée.

13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

.Bande de 15 m : pas de règle imposée

.Hors bande de 15 m : 30%

14. Coefficient d'Occupation du Sol

.1,50 maximum

Après détachement d'une partie d'un terrain et pendant 10 ans, la partie détachée ne pourra être bâtie que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés, conformément à l'article L.123.1.1.

.Pas de règle pour les commerces à vocation d'hébergement touristique et les aménagements sans accroissement du volume bâti dans les constructions existantes dépassant ce COS.

Zones UA

ZONE UAb

Centre ancien de densité plus faible caractérisé par un urbanisme de rues et d'îlots. Principalement affecté à l'habitation et aux activités et équipements qui en sont le complément naturel, il peut également accueillir des constructions liées à l'activité touristique et balnéaire. Il comprend également un secteur de corps de ferme identifié sur le plan graphique admettant des dispositifs particuliers.

REGLEMENTATION UAb

1. Occupations et utilisations du sol interdites

- . Constructions ou installations d'activités incompatibles avec l'habitat
- . Constructions ou changement d'affectation à usage industriel non liée à l'extension d'une activité existante
- . Installations classées soumises à autorisation ou déclaration incompatibles avec l'habitat
- . Carrières, affouillements et exhaussements non visés à l'article 2
- . Stationnement de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur)
- . Habitations légères de loisirs
- . Les éoliennes
- . Le changement de destination des rez-de-chaussée affectés au commerce de détail et à des activités de service le long des linéaires identifiés sur le règlement graphique conformément aux dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- . Constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1
- . Affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures
- . Reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre
- . Les constructions et installations autorisées dans le secteur à la condition d'être compatibles avec les OAP définies,
- . Extension et construction de bâtiments agricoles liés à l'activité existante sous réserve d'être compatibles avec l'habitat,
- . Le long des linéaires identifiés sur le règlement graphique en application des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le rez-de-chaussée doit prioritairement être affecté au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, à un service public ou d'intérêt collectif accueillant des clients ou des usagers. Ne sont toutefois pas concernées les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage,
- . Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles, et conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque pourront être soumises à des dispositions constructives spécifiques en zone d'aléa moyen.

3. Accès et voirie

- . Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation
- . Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.
- . *En limite de voie publique, un espace devra être aménagé afin de permettre la collecte des ordures ménagères.*

4. Desserte par les réseaux

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

- Eau potable : raccordement obligatoire au réseau public

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

- Eaux usées : raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées, doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer.

- Eaux pluviales : raccordement au réseau public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

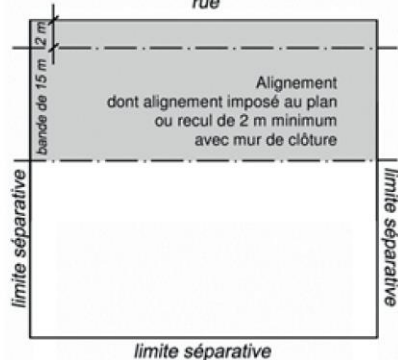
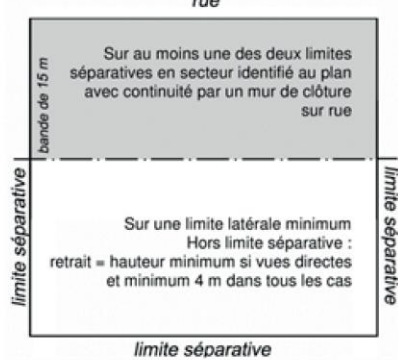
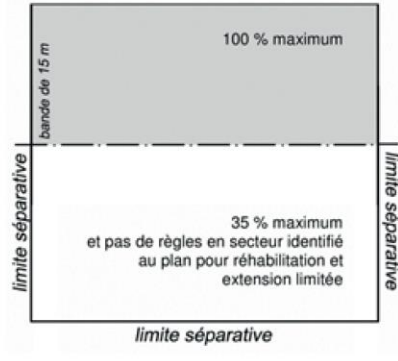
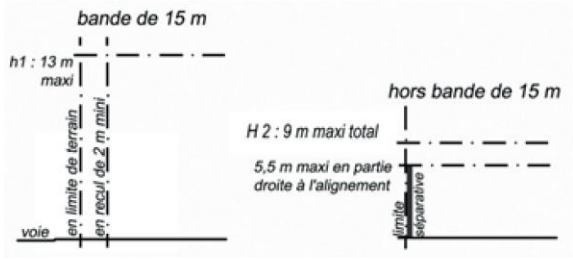
Rappel : la collectivité n'a pas d'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine Caen La Mer.

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

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

- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Zones UA

UAb : CENTRE ANCIEN MOINS DENSE - URBANISME DE RUES ET D'ÎLOTS REGLEMENTATION	
5. Superficie minimale des terrains .Pas de règle imposée	TRADUCTION GRAPHIQUE DES REGLES PRINCIPALES Recul (art. 6)  Retrait (art. 7)  Emprise au sol (art. 9) 
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Recul) .Alignement ou recul 2 m mini .Alignement imposé au plan .Mur de clôture en cas de recul ; non obligatoire pour les commerces et équipements publics .Bande de 15 m : entre 2 bâtiments existants, alignement sur l'un ou l'autre des bâtiments Ces dispositions ne s'appliquent pas pour toute construction inférieure à 20 m ² et présentant une hauteur de faîtage égale ou inférieure à 3 m, ni pour les équipements publics.	
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Retrait) .Bande de 15 m : implantation sur une des 2 limites séparatives latérales au moins, sur secteur identifié au plan .Mur de clôture sur rue si le bâtiment en limite de voie ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie .Hors bande de 15 m implantation sur au moins une limite séparative latérale ; règle non obligatoire en cas d'extension d'un bâtiment existant non implanté en limite séparative .Façades ne jouxtant pas la limite séparative : retrait minimum égal à la hauteur en cas de vues directes et retrait minimum de 4 m dans tous les cas Ces dispositions ne s'appliquent pas pour toute construction inférieure à 20 m ² et présentant une hauteur de faîtage égale ou inférieure à 3 m	
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .Pas de règle imposée	
9. Emprise au sol des constructions (Emprise maximale) .Bande de 15 m : 100 % maximum .Hors bande de 15 m : 35 % maximum ; pas de règle en secteur corps de ferme identifié au plan pour réhabilitation et extension limitée du bâti existant Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la reconstruction à l'identique des bâtiments sans transformation d'usage.	
10. Hauteur maximale des constructions (h : hauteur maximale) .Bande de 15 m (h1) : 13 m maximum total .Hors bande de 15 m (h2) : 6 m maximum en partie droite à l'alignement ; 9 m maximum total	PLANS Hauteur (art. 10) 
11. Aspect extérieur des constructions « Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »	

Zones UA

UAb : CENTRE ANCIEN MOINS DENSE - URBANISME DE RUES ET D'ÎLOTS

ILLUSTRATIONS DE LA RÉGLEMENTATION

ARTICLE 6

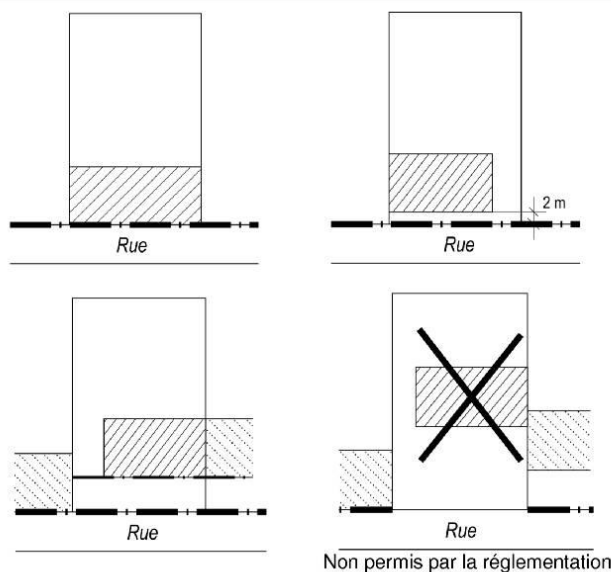
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

OBJECTIF

Assurer la continuité du bâti par la construction et/ou la clôture

LEGENDE

-  Bâti existant
-  Bâti à créer
-  Alignement sur rue par bâti ou mur de clôture
-  Alignement entre deux bâtis existants

**ARTICLE 7**

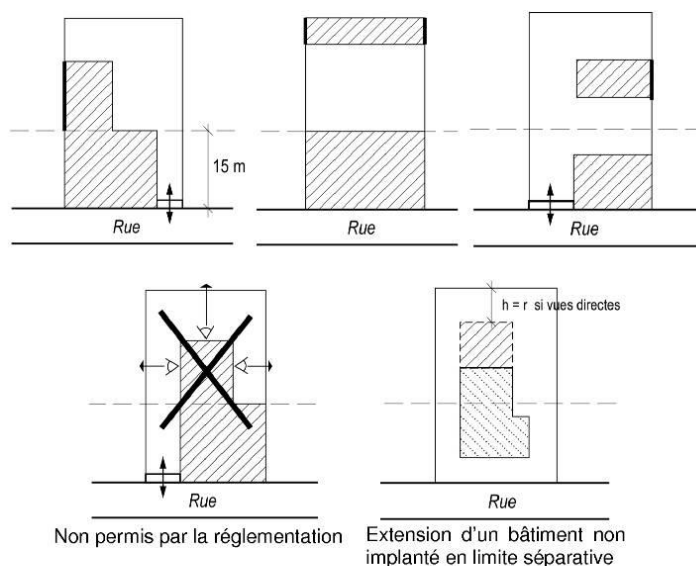
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OBJECTIF

Dégager les cœurs d'îlots au maximum et limiter les hauteurs et les vues directes chez les voisins : implantation de faible hauteur en mitoyenneté

LEGENDE

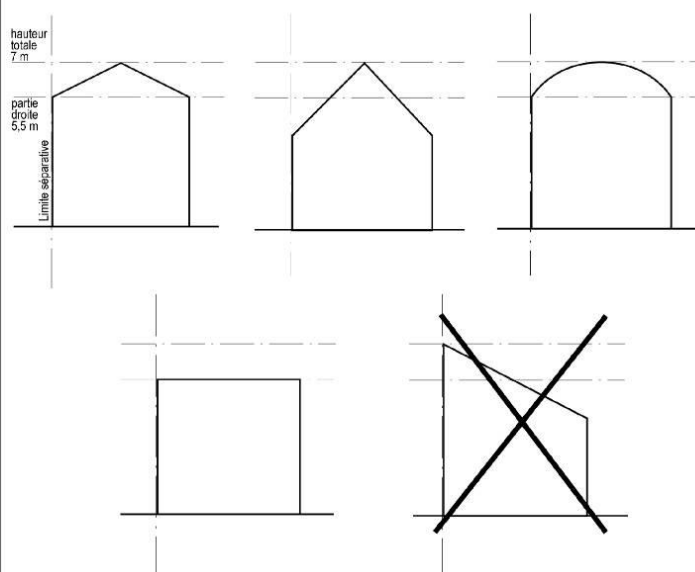
-  Bâti existant
-  Bâti à créer
-  Limite bande de 15 m
-  Alignement par bâti sur limite séparative
-  Alignement par mur de clôture avec accès

**ARTICLE 10**

Hauteur maximale des constructions

OBJECTIF DE LA GESTION DES HAUTEURS EN DEHORS DE LA BANDE DE 15 M

Préserver le cadre de vie dans les cœurs d'îlots : limitation des hauteurs en mitoyenneté



Zones UA

UAb : CENTRE ANCIEN MOINS DENSE - URBANISME DE RUES ET D'ÎLOTS

REGLEMENTATION

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

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

Les nouvelles constructions et leurs annexes

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.
- Pour les constructions nouvelles un caractère novateur pourra être autorisé.

.Façades : portes cochères et façades à préserver au titre de l'article L.151-19 et identifiés au plan

Toits dans la bande de 15 m : pas de pente imposée

.Toits hors bande de 15 m : pas de pente imposée

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas

.Clôtures :

Clôture sur rue : mur obligatoire, pierre ou enduit ton pierre, murs en pierre à préserver au titre de l'article L.151-19, harmonisation des hauteurs avec les murs voisins ou hauteur de 2 mètres maximum, les matériaux bruts (parpaing, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Autres clôtures :

- Pierre, murs enduits ou grillage doublé d'une haie d'essences locales (*)
- Toute clôture végétale ou en grillage doit être accompagnée d'une bordure.
- Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits,
- L'aspect des matériaux devra s'harmoniser avec l'aspect des constructions environnantes.
- Les hauteurs devront s'harmoniser avec les clôtures des constructions voisines ou atteindre au maximum 2 mètres.
- En front de mer, les murs bahuts seront limités à 0.60 mètres de hauteur.
- En cas de clôtures existantes dont la hauteur est supérieure à 2m, la hauteur des portails devra s'harmoniser avec celle des clôtures

(*) Voir annexe

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

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, toitures végétalisées...)

Nota

D'une façon générale, devront être privilégiés dans la mesure du possible l'emploi de matériaux et une conception respectueuse de l'environnement et des principes de l'éco-construction.

12. Stationnement

.1 place de stationnement par logement. Si impossibilité technique : obligation de justifier d'une concession à long terme dans un parc public ou d'acquisition de places en parc privé ou versement d'une participation

1 aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs

. la création de logements et de commerces par rénovation/réhabilitation, changement de destination n'entraîne pas l'obligation de réaliser des stationnements, si l'impossibilité technique de les aménager sur la parcelle peut être démontrée.

13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

.Bande de 15 m : pas de règle imposée

.Hors bande de 15 m : 30%

14. Coefficient d'Occupation du Sol

.1,20 maximum

.Après détachement d'une partie d'un terrain et pendant 10 ans, la partie détachée ne pourra être bâtie que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés, conformément à l'article L.123.1.1.

.Pas de règle pour les commerces à vocation d'hébergement touristique et les aménagements sans accroissement du volume bâti dans les constructions existantes dépassant ce COS.

.Pas de règle en secteur corps de ferme identifié au plan pour réhabilitation et extension limitée du bâti existant

Zones UB

ZONE UBa

Centre ancien caractérisé par un urbanisme de type balnéaire résidentiel. Principalement affecté à l'habitation et aux activités et équipements qui en sont le complément naturel, il peut également accueillir des constructions liées à l'activité touristique et balnéaire.

REGLEMENTATION UBa

1. Occupations et utilisations du sol interdites

- . Constructions ou installations d'activités incompatibles avec l'habitat
- . Constructions ou changement d'affectation à usage industriel non liée à l'extension d'une activité existante
- . Constructions et extensions à usage agricole
- . Installations classées soumises à autorisation ou déclaration incompatibles avec l'habitat
- . Carrières, affouillements et exhaussements non visés à l'article 2
- . Stationnement de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur)
- . Habitations légères de loisirs
- . Les éoliennes

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- . Constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1
- . Affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures
- . *Reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre*
- . *Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles, et conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque pourront être soumises à des dispositions constructives spécifiques en zone d'aléa moyen.*

3. Accès et voirie

- . Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation
- . Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.
- . *En limite de voie publique, un espace devra être aménagé afin de permettre la collecte des ordures ménagères.*

4. Desserte par les réseaux

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

- Eau potable : raccordement obligatoire au réseau public

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

- Eaux usées : raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées, doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer.

- Eaux pluviales : raccordement au réseau public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

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

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

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

- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Zones UB

UBa : BALNEAIRE RESIDENTIEL STRUCTURE (EMBLEMATIQUE) - URBANISME DE TYPE CENTRE ANCIEN

REGLEMENTATION

5. Superficie minimale des terrains

.Pas de règle imposée

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (*Recul*)

.**Partie sur front de mer** : pas de nouvelles implantations entre la limite séparative et les façades des villas existantes sur remblai et mur de clôture en limite d'emprise publique

.**Partie sur rue** : alignement ou recul 2 m mini et mur de clôture en cas de recul

.Entre 2 bâtiments existants, alignement sur l'un ou l'autre des bâtiments

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour toute construction inférieure à 20 m² et présentant une hauteur de faitage égale ou inférieure à 3 m, ni pour les équipements publics.

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (*Retrait*)

.Alignement ou retrait mini 4 m

.Mur de clôture sur rue si le bâtiment en limite de rue ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour toute construction inférieure à 20 m² et présentant une hauteur de faitage égale ou inférieure à 3 m

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

.Pas de règle imposée

9. Emprise au sol des constructions (*Emprise maximale*)

.45 % maximum

10. Hauteur maximale des constructions (*h* : hauteur maximale)

.**Front de mer (h1)** : 15 m maximum total, sauf bâti existant refait à l'identique ; 12 m maximum à l'égout du toit pour bâti avec combles, sauf bâti existant refait à l'identique

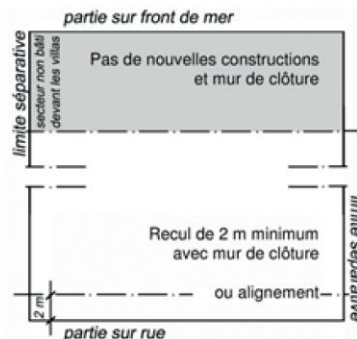
.**Hors front de mer (h2)** : 13 m maximum total

11. Aspect extérieur des constructions

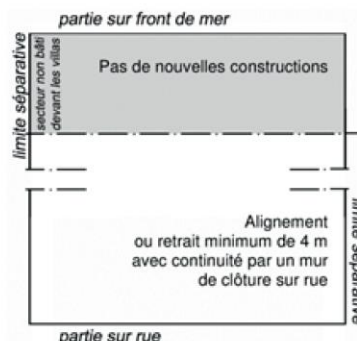
« Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages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

TRADUCTION GRAPHIQUE DES REGLES PRINCIPALES

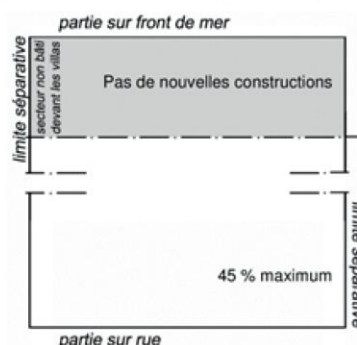
Recul (art. 6)



Retrait (art. 7)

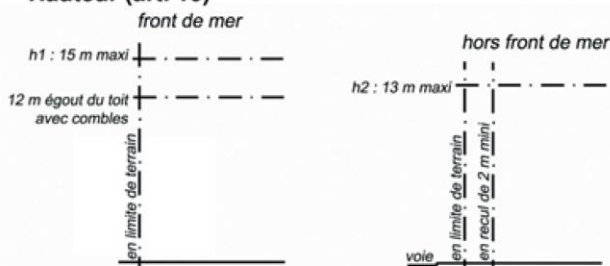


Emprise au sol (art. 9)



PLANS

Hauteur (art. 10)



COUPES

UBa : BALNEAIRE RESIDENTIEL STRUCTURE (EMBLEMATIQUE) - URBANISME DE TYPE CENTRE ANCIEN

ILLUSTRATIONS DE LA REGLEMENTATION

ARTICLE 6

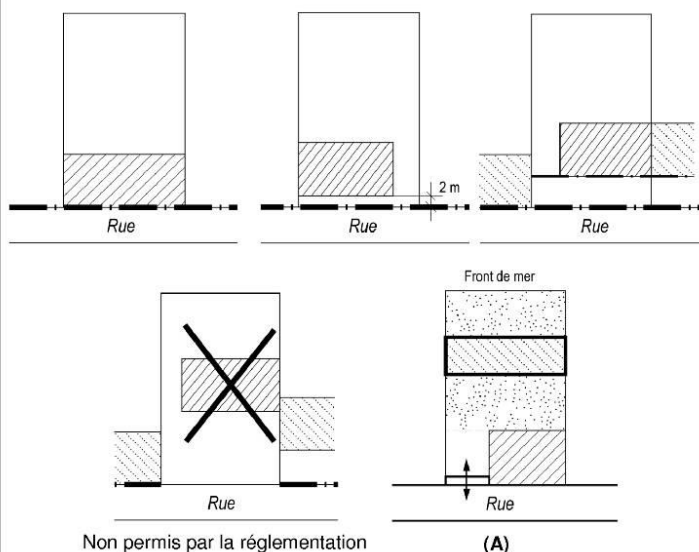
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

OBJECTIF

Assurer la continuité du bâti par la construction et/ou la clôture - Préserver les villas du front de mer (A)

LEGENDE

-  Bâti existant
-  Bâti à créer
-  Bâti préservé identifié au plan
-  Secteur préservé de construction identifié au plan
-  Alignement sur rue par bâti ou mur de clôture
-  Alignement entre deux bâtis existants
-  Mur de clôture avec accès



ARTICLE 7

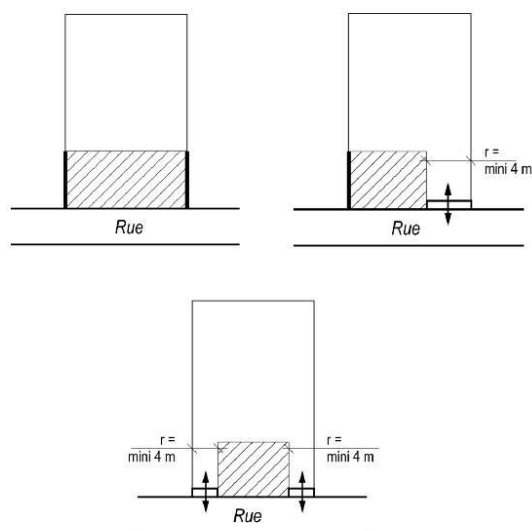
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OBJECTIF

Limiter les vues directes chez les voisins : retrait significatif si le bâti n'est pas mitoyen

LEGENDE

-  Bâti à créer
-  Alignement par bâti sur limite séparative
-  Mur de clôture avec accès

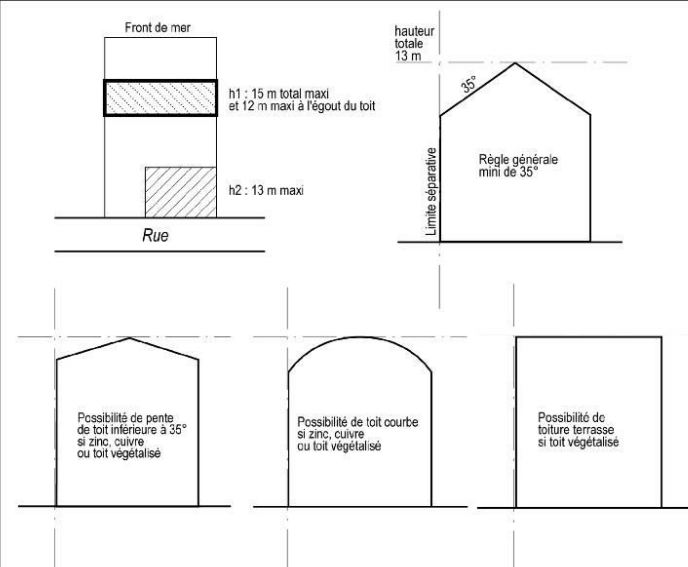


ARTICLE 10

Hauteur maximale des constructions

OBJECTIF

Préserver les caractères de la construction sans exclure des formes d'architecture plus contemporaines en liaison avec l'utilisation de matériaux de qualité



Zones UB

UBa : BALNEAIRE RESIDENTIEL STRUCTURE (EMBLEMATIQUE) - URBANISME DE TYPE CENTRE ANCIEN

REGLEMENTATION

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

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

Les nouvelles constructions et leurs annexes

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.
- Pour les constructions nouvelles un caractère novateur pourra être autorisé.

.Façades : préserver les façades des villas du front de mer au titre de l'article L.151-19

.Toits : pas de pente imposée

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Clôtures :

Clôture sur rue : mur obligatoire, pierre ou enduit ton pierre, murs en pierre à préserver au titre de l'article L.151-19, harmonisation des hauteurs avec les murs voisins ou hauteur de 2 mètres maximum/les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Autres clôtures :

- Pierre, murs enduits ou grillage doublé d'une haie d'essences locales (*)
- Toute clôture végétale ou en grillage doit être accompagnée d'une bordure.
- Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits,
- L'aspect des matériaux devra s'harmoniser avec l'aspect des constructions environnantes.
- Les hauteurs devront s'harmoniser avec les clôtures des constructions voisines ou atteindre au maximum 2 mètres.
- En front de mer, les murs bahuts seront limités à 0.60 mètres de hauteur
- En cas de clôtures existantes dont la hauteur est supérieure à 2m, la hauteur des portails devra s'harmoniser avec celle des clôtures

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

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, toitures végétalisées...)

Nota

D'une façon générale, devront être privilégiés dans la mesure du possible l'emploi de matériaux et une conception respectueuse de l'environnement et des principes de l'éco-construction.

12. Stationnement

.1 place de stationnement par logement

1 aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs

13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

.40 % du terrain traité en espaces verts plantés

.Parcs et cours à préserver sur le secteur « villas de front de mer » identifié au plan au titre de l'article L.151-19

14. Coefficient d'Occupation du Sol

.0.60 maximum

.Après détachement d'une partie d'un terrain et pendant 10 ans, la partie détachée ne pourra être bâtie que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés, conformément à l'article L.123.1.1.

.Pas de règle pour les aménagements dans les constructions existantes dépassant préalablement ce COS, lorsqu'ils n'accroissent pas le volume bâti existant

Zones UB

ZONE UBb

Centre ancien caractérisé par un urbanisme de type balnéaire résidentiel composite. Principalement affecté à l'habitation et aux activités et équipements qui en sont le complément naturel, il peut également accueillir des constructions liées à l'activité touristique et balnéaire. Il comprend également des secteurs plus denses identifiés sur le plan graphique admettant des dispositions particulières.

REGLEMENTATION UBb

1. Occupations et utilisations du sol interdites

- . Constructions ou installations d'activités incompatibles avec l'habitat
- . Constructions ou changement d'affectation à usage industriel non liée à l'extension d'une activité existante
- . Constructions et extensions à usage agricole
- . Installations classées soumises à autorisation ou déclaration incompatibles avec l'habitat
- . Carrières, affouillements et exhaussements non visés à l'article 2
- . Stationnement de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur)
- . Habitations légères de loisirs
- . Les éoliennes

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- . Constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1
- . Affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures
- . *Reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre*
- . *Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles, et conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque pourront être soumises à des dispositions constructives spécifiques en zone d'aléa moyen.*

3. Accès et voirie

- . Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation
- . Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.
- . *En limite de voie publique, un espace devra être aménagé afin de permettre la collecte des ordures ménagères.*

4. Desserte par les réseaux

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

- Eau potable : raccordement obligatoire au réseau public

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

- Eaux usées : raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées, doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer.

- Eaux pluviales : raccordement au réseau public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

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

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

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

- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Zones UB

UBb : BALNEAIRE RESIDENTIEL COMPOSITE - URBANISME DE TYPE CENTRE ANCIEN

REGLEMENTATION

5. Superficie minimale des terrains

.Pas de règle imposée

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (*Recul*)

.**Partie sur front de mer** : alignement imposé au plan et clôture en limite d'emprise publique

.**Partie sur rue** : alignement ou recul 2 m mini et clôture en cas de recul
 .Entre 2 bâtiments existants, alignement sur l'un ou l'autre des bâtiments
 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour toute construction inférieure à 20 m² et présentant une hauteur de faitage égale ou inférieure à 3 m, ni pour les équipements publics.

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (*Retrait*)

.Alignement ou retrait mini 4 m
 .Implantation sur au moins une limite séparative latérale sur secteurs identifiés au plan
 .Clôture sur rue si le bâtiment en limite de rue ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie
 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour toute construction inférieure à 20 m² et présentant une hauteur de faitage égale ou inférieure à 3 m

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

.Pas de règle imposée

9. Emprise au sol des constructions (*Emprise maximale*)

.45 % maximum

10. Hauteur maximale des constructions (*h* : hauteur maximale)

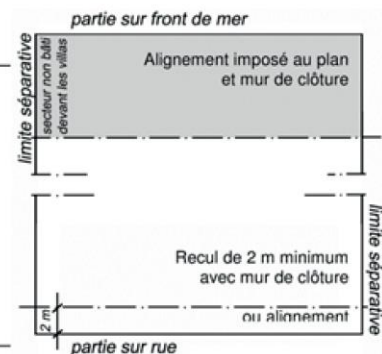
. 13 m maximum total, sauf bâti existant refait à l'identique

11. Aspect extérieur des constructions

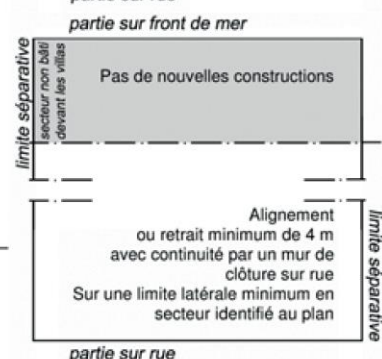
« Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages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

TRADUCTION GRAPHIQUE DES REGLES PRINCIPALES

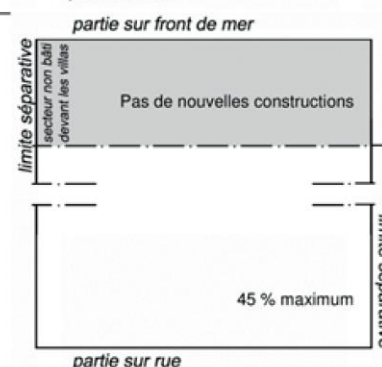
Recul (art. 6)



Retrait (art. 7)

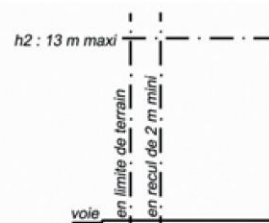


Emprise au sol (art. 9)



PLANS

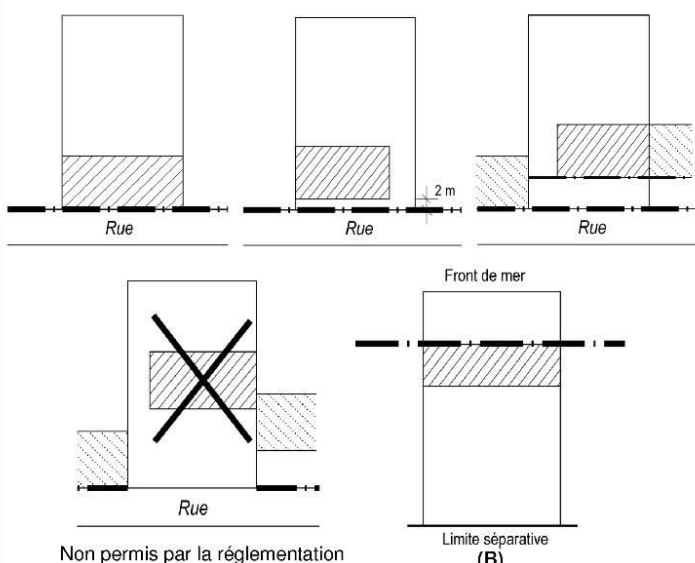
Hauteur (art. 10)



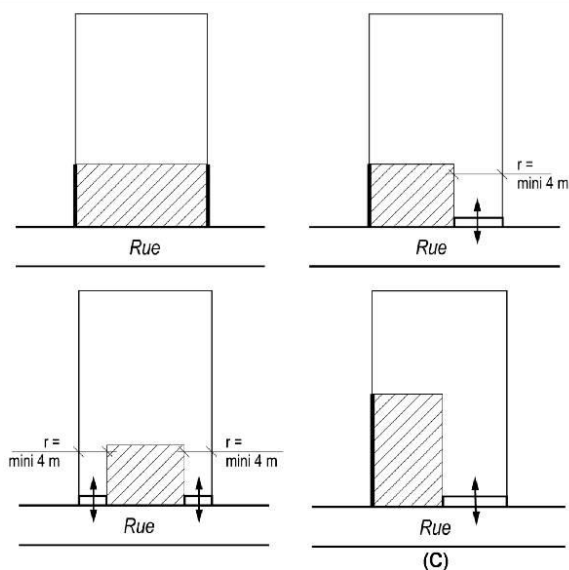
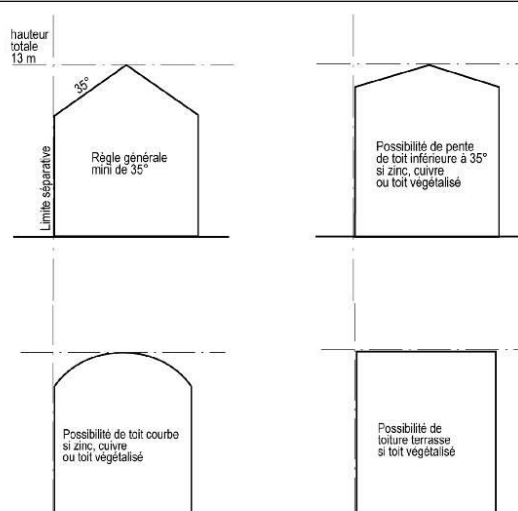
COUPES

UBb : BALNEAIRE RESIDENTIEL COMPOSITE - URBANISME DE TYPE CENTRE ANCIEN**ILLUSTRATIONS DE LA REGLEMENTATION****ARTICLE 6****Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****OBJECTIF****Assurer la continuité du bâti par la construction et/ou la clôture - Préserver le front de mer (B)****LEGENDE**

-  Bâti existant
-  Bâti à créer
-  Alignement sur rue par bâti ou clôture, ou imposé au plan en front de mer
-  Alignement entre deux bâtis existants

**ARTICLE 7****Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****OBJECTIF****Limiter les vues directes chez les voisins : retrait significatif si le bâti n'est pas mitoyen - Préserver une forme urbaine en secteur identifié au plan (C)****LEGENDE**

-  Bâti à créer
-  Alignement par bâti sur limite séparative ou par clôture sur rue
-  Clôture avec accès

**ARTICLE 10****Hauteur maximale des constructions****OBJECTIF****Préserver les caractères de la construction sans exclure des formes d'architecture plus contemporaines en liaison avec l'utilisation de matériaux de qualité**

Zones UB

UBb : BALNEAIRE RESIDENTIEL COMPOSITE - URBANISME DE TYPE CENTRE ANCIEN

REGLEMENTATION

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

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

Les nouvelles constructions et leurs annexes

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.
- Pour les constructions nouvelles un caractère novateur pourra être autorisé.

.Façades : préserver les façades des villas du front de mer au titre de l'article L.151-19

.Toits : mini 35 ° si toiture à pente ; toiture terrasse autorisée
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas

Clôtures :

Clôture sur rue : mur obligatoire, pierre ou enduit ton pierre, murs en pierre à préserver au titre de l'article L.151-19 harmonisation des hauteurs avec les murs voisins ou hauteur de 2 mètres maximum, les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Autres clôtures :

- Pierre, murs enduits ou grillage doublé d'une haie d'essences locales ^(*)
- Toute clôture végétale ou en grillage doit être accompagnée d'une bordure.
- Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits,
- L'aspect des matériaux devra s'harmoniser avec l'aspect des constructions environnantes.
- Les hauteurs devront s'harmoniser avec les clôtures des constructions voisines ou atteindre au maximum 2 mètres.
- En front de mer, les murs bahuts seront limités à 0.60 mètres de hauteur.
- En cas de clôtures existantes dont la hauteur est supérieure à 2m, la hauteur des portails devra s'harmoniser avec celle des clôtures

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

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, toitures végétalisées...)

Nota

D'une façon générale, devront être privilégiés dans la mesure du possible l'emploi de matériaux et une conception respectueuse de l'environnement et des principes de l'éco-construction.

12. Stationnement

.1 place de stationnement par logement
.1 aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs

13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

.40 % du terrain traité en espaces verts plantés
.Pas de règle en secteurs identifiés au plan

14. Coefficient d'Occupation du Sol

.1 maximum
.Après détachement d'une partie d'un terrain et pendant 10 ans, la partie détachée ne pourra être bâtie que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés, conformément à l'article L.123.1.1.
.Pas de règle pour les aménagements dans les constructions existantes dépassant ce COS, sans accroissement du volume bâti

2. Dispositions applicables par zone

ZONE UC

Zone à vocation principale d'habitat réalisée sous forme de constructions individuelles ou de petits ensembles de faible densité

- **UCt** : secteur réservé aux activités touristiques, balnéaires, sportives et de loisirs

REGLEMENTATION UC

1. Occupations et utilisations du sol interdites

- . Constructions ou installations d'activités incompatibles avec l'habitat
- . Installations classées soumises à autorisation ou déclaration incompatibles avec l'habitat
- . Carrières, affouillements et exhaussements non visés à l'article 2
- . Stationnement de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur)
- . Habitations légères de loisirs
- . Dans les périmètres de protection de Monuments Historiques, les éoliennes

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- . Constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1
- . Affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures
- . Reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre

En secteur UCt, sont uniquement autorisés :

- . Constructions, équipements et aménagements destinés aux activités touristiques, balnéaires et de loisirs y compris le logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement des équipements

Dans l'ensemble de la zone :

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

3. Accès et voirie

- . Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation
- . Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile sans pouvoir être inférieures à 4 mètres.
- . En limite de voie publique, un espace devra être aménagé afin de permettre la collecte des ordures ménagères.

2. Dispositions applicables par zone

4. Desserte par les réseaux

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

- Eau potable : raccordement obligatoire au réseau public

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

- Eaux usées : raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées, doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer.

- Eaux pluviales : raccordement au réseau public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

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

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

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

- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

5. Superficie minimale des terrains

. Pas de règle imposée

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En front de mer, les constructions seront implantées à 4 mètres minimum de la limite séparative.

Dans les autres secteurs :

- Alignement ou recul de 4m minimum
- Recul différent autorisé lors de la création de groupes d'habitations et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour toute construction inférieure à 20 m² et présentant une hauteur de faitage égale ou inférieure à 3 m

2. Dispositions applicables par zone

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

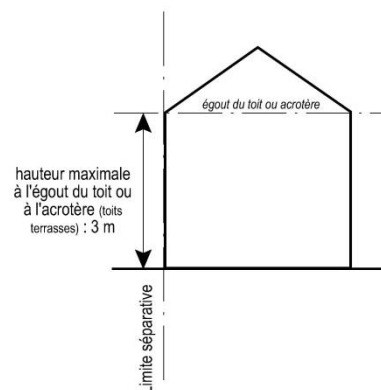
(H : hauteur totale du bâtiment)

. Les constructions sont implantées soit :

- à une distance des limites séparatives égale à H/2 avec un minimum de 4 mètres
- en limite séparative si elles respectent le principe ci-contre ou si elles viennent s'adosser à un bâtiment existant en mitoyenneté dont elles ne dépassent pas la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour toute construction inférieure à 20 m² et présentant une hauteur de faîtage égale ou inférieure à 3 m

. Lorsque les éoliennes domestiques sont autorisées, leur mat doit être implanté à 3m minimum de la limite séparative sans que les pales ne puissent jamais déborder sur le terrain voisin. De plus, les fondations du mat doivent se réaliser à 5m minimum de toute autre construction.



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

. Pas de règle imposée

9. Emprise au sol des constructions

. 35%

. En secteur UCt : 50%

10. Hauteur maximale des constructions

. 9m au total

. Lorsque les éoliennes domestiques sont autorisées, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 12m.

2. Dispositions applicables par zone

11. Aspect extérieur des constructions

. La restauration des constructions locales traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doit respecter le style et les matériaux d'origine.

. **Façades** : Mur enduit ou emploi de matériaux destinés à rester apparents

. **Clôture** :

- Pierre, murs enduits ou grillage doublé d'une haie d'essences locales (*)
- Toute clôture végétale ou en grillage doit être accompagnée d'une bordure.
- Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits,
- L'aspect des matériaux devra s'harmoniser avec l'aspect des constructions environnantes.
- Les hauteurs devront s'harmoniser avec les clôtures des constructions voisines ou atteindre au maximum 2 mètres.
- En front de mer, les murs bahuts seront limités à 0.60 mètres de hauteur.
- En cas de clôtures existantes dont la hauteur est supérieure à 2m, la hauteur des portails pourra s'harmoniser avec celle des clôtures

(*) Voir annexe

. **Toiture** :

- bâtiment principal : tuiles, ardoises, zinc. Les toits plats sont autorisés.
- extensions : Toiture en harmonie avec le bâtiment principal, toits plats autorisés.
- En secteur UCt, les équipements légers peuvent admettre des matériaux de toiture différents

. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas

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

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, toitures végétalisées...)

12. Stationnement

. 2 places de stationnement par logement

. une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs

En secteur UCt :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques
- Les aires de stationnement seront dimensionnées afin d'accueillir l'intégralité des besoins correspondants aux capacités d'hébergement proposées.

13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

. Pour les aménagements d'ensemble, 20% minimum d'espaces verts communs

14. Coefficient d'Occupation du Sol

.0.40

2. Dispositions applicables par zone

Dispositions particulières applicables aux ZONES A URBANISER

Zone 1AU

ZONE 1AU

Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée sous forme d'aménagement d'ensemble ou d'opération groupée. Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. Elles devront comprendre au moins 20% de logements locatifs sociaux. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone demeure conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement.

REGLEMENTATION 1AU

1. Occupations et utilisations du sol interdites

- . Constructions ou installations d'activités incompatibles avec l'habitat
- . Installations classées soumises à autorisation ou déclaration incompatibles avec l'habitat
- . Carrières, affouillements et exhaussements non visés à l'article 2
- . Terrains de camping, caravanning et stationnement de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur)
- . Habitations légères de loisirs
- . Constructions avec sous-sols
- . Dans les périmètres de protection de Monuments Historiques, les éoliennes

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- . Constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1
- . Affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures
- . Constructions autorisées dans la zone à la condition que soit jointe au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme une étude d'infiltration définissant en fonction de ses résultats les conditions d'une gestion des eaux pluviales raisonnée
- . Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles, et conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque pourront être soumises à des dispositions constructives spécifiques en zone d'aléa moyen.

3. Accès et voirie

- . Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation
- . Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile
- . En limite de voie publique, un espace devra être aménagé afin de permettre la collecte des ordures ménagères.

4. Desserte par les réseaux

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

- Eau potable : raccordement obligatoire au réseau public

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

- Eaux usées : raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées, doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer.

- Eaux pluviales : raccordement au réseau public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

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

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

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

- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

En secteur 1AU :

. Le constructeur doit prendre les dispositions constructives et techniques adaptées au risque de remontées d'eau souterraine.

5. Superficie minimale des terrains

. Pas de règle imposée

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

. Alignement ou recul de 4m minimum

. Recul différent autorisé lors de la création groupes d'habitations et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

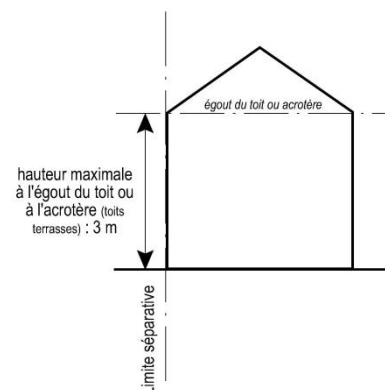
Zone 1AU

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(H : hauteur totale du bâtiment)

. Les constructions sont implantées soit :

- à une distance des limites séparatives égale à H/2 avec un minimum de 4 mètres
- en limite séparative si elles respectent le principe ci-contre ou si elles viennent s'adosser à un bâtiment existant en mitoyenneté dont elles ne dépassent pas la hauteur



. Lorsque les éoliennes domestiques sont autorisées, leur mat doit être implanté à 3m minimum de la limite séparative sans que les pales ne puissent jamais déborder sur le terrain voisin. De plus, les fondations du mat doivent se réaliser à 5m minimum de toute autre construction.

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

. Pas de règle imposée

9. Emprise au sol des constructions

. 35%

10. Hauteur maximale des constructions

. 12m au faîtage et 9m à l'acrotère des toits terrasses

. Lorsque les éoliennes domestiques sont autorisées, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 12m.

11. Aspect extérieur des constructions

. La restauration des constructions locales traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doit respecter le style et les matériaux d'origine.

. **Clôture :**

- Pierre, murs enduits ou grillage doublé d'une haie d'essences locales
- Toute clôture végétale ou en grillage doit être accompagnée d'une bordure (*).
- L'aspect des matériaux et les hauteurs devront s'harmoniser avec les clôtures et les constructions environnantes.
- Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits,
- En cas de clôtures existantes dont la hauteur est supérieure à 2m, la hauteur des portails pourra s'harmoniser avec celle des clôtures

(*) Voir annexe

. **Façades :** Mur enduit ou emploi de matériaux destinés à rester apparents

. **Toiture :**

- bâtiment principal : tuiles, ardoises, zinc
- extensions : Toiture en harmonie avec le bâtiment principal, toits plats autorisés pour les toitures végétalisées

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

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, toitures végétalisées...)

12. Stationnement

. 2 places de stationnement par logement

. une aire d'aménagement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs

13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

. Pour les aménagements d'ensemble, 20% minimum d'espaces verts communs

Zone 1AU

14. Coefficient d'Occupation du Sol

.0.40

Conformément à l'article L128-1 du Code de l'Urbanisme, un dépassement de COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Zone AU

ZONE AU

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

- **AUi** : secteur présentant un risque inondable par débordement de la nappe phréatique
- **AUx** : secteur d'urbanisation future réservé aux activités artisanales, commerciales, de services et de tourisme

REGLEMENTATION AU

1. Occupations et utilisations du sol interdites

- . Constructions et installations autres que mentionnées à l'article 2
- . Dépôts de ferrailles, matériaux, déchets
- . Dans les périmètres de protection de Monuments Historiques, les éoliennes

En secteur Aui :

- . Toutes constructions à usage d'habitat et autres activités

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- . Affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures
- . Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles, et conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque pourront être soumises à des dispositions constructives spécifiques en zone d'aléa moyen.

3. Accès et voirie

- . Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation
- . Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères

Zone AU

4. Desserte par les réseaux

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

- Eau potable : raccordement obligatoire au réseau public

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

- Eaux usées : raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées, doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer.

- Eaux pluviales : raccordement au réseau public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

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

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

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

- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

5. Superficie minimale des terrains

. Pas de règle imposée

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

. Recul de 10m

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(H : hauteur du bâtiment)

. Retrait égal à H/2 avec un minimum de 4m

. Lorsque les éoliennes domestiques sont autorisées, leur mat doit être implanté à 3m minimum de la limite séparative sans que les pales ne puissent jamais déborder sur le terrain voisin. De plus, les fondations du mat doivent se réaliser à 5m minimum de toute autre construction.

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

. Pas de règle imposée

Zone AU

9. Emprise au sol des constructions

. Pas de règle imposée

10. Hauteur maximale des constructions

. Lorsque les éoliennes domestiques sont autorisées, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 12m.

11. Aspect extérieur des constructions

. Pas de règle imposée

12. Stationnement

. Pas de règle imposée

13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

. Pas de règle imposée

14. Coefficient d'Occupation du Sol

. Pas de règle imposée

2. Dispositions applicables par zone

Dispositions particulières applicables aux ZONES AGRICOLES

2. Dispositions applicables par zone

ZONE A

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

- **Ai** : secteur présentant un risque inondable par débordement de la nappe phréatique

REGLEMENTATION A

1. Occupations et utilisations du sol interdites

. *Constructions et installations autres que mentionnées à l'article A2 notamment :*

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, à un service ou d'intérêt collectif
- Les ensembles d'habitations groupées ou collectives
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone
- Les terrains de camping, caravanning et le stationnement isolé de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur)
- Les habitations légères de loisirs
- Les carrières

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sauf en secteur Ai, sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées à l'exploitation agricole
- L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à la diversification des activités de l'exploitant, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Dans l'ensemble de la zone :

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

3. Accès et voirie

. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation

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

2. Dispositions applicables par zone

4. Desserte par les réseaux

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

- Eau potable : raccordement obligatoire au réseau public

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

- Eaux usées : raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées, doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer.

- Eaux pluviales : raccordement au réseau public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

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

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

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

- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

5. Superficie minimale des terrains

. Pas de règle imposée

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

. Recul de 15m minimum

. Recul différent autorisé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (H : hauteur du bâtiment le plus proche)

. retrait égal à H avec un minimum de 4m

. Recul différent autorisé lors de l'extension des bâtiments existants

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

. Pas de règle imposée

9. Emprise au sol des constructions

. Pas de règle imposée

2. Dispositions applicables par zone

10. Hauteur maximale des constructions

- . 9m au total pour les constructions à usage d'habitation
- . Pas de hauteur imposée pour les bâtiments à usage d'activité

11. Aspect extérieur des constructions

. Bâtiments à usage d'habitation :

- . La restauration des constructions locales traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doit respecter le style et les matériaux d'origine.

. Clôture :

- Pierre, murs enduits ou grillage doublé d'une haie d'essences locales
- Panneaux bétons préfabriqués interdits
- En cas de clôtures existantes dont la hauteur est supérieure à 2m, la hauteur des portails pourra s'harmoniser avec celle des clôtures

. Façades : Mur enduit ou emploi de matériaux destinés à rester apparents

. Toiture :

- bâtiment principal : tuiles, ardoises, zinc
- extensions : Toiture en harmonie avec le bâtiment principal, toits plats autorisés

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

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, toitures végétalisées...)

. **Bâtiments à usage d'activité** : Les pignons et façades doivent être composés de murs enduits, de bardages métalliques ou de bardages bois. La couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment au paysage environnant.

12. Stationnement

. Pas de règle imposé

13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

- . Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales
- . Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran

14. Coefficient d'Occupation du Sol

. Pas de règle imposée

2. Dispositions applicables par zone

Dispositions particulières applicables aux ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

Espaces naturels et/ou zone à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages. Elle comprend les terrains soumis à des risques naturels ou qui doivent faire l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité du paysage. Toute construction y est interdite. Peuvent être toutefois autorisées des constructions liées à l'activité existante.

- **Ne** : secteur pouvant accueillir des activités de loisirs
- **NI** : secteur identifiant des campings existants

REGLEMENTATION N

1. Occupations et utilisations du sol interdites

- . Toutes constructions et installations à moins de 8 mètres du bord franc de la falaise et autres que mentionnées à l'article 2
- . Reconstructions après sinistre lié à l'instabilité du sol

En secteur NI, sont interdites :

- . Toutes constructions et installations à moins de 5 mètres du bord franc de la falaise et autres que mentionnées à l'article 2
- . Reconstructions après sinistre lié à l'instabilité du sol

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- . Aménagement et extension mesurée des constructions existantes
- . Changement d'usage des bâtiments anciens d'architecture traditionnelle en habitation
- . Reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre
- . Equipements publics ou d'intérêt général liés à la mise en valeur du milieu naturel

En secteur NI, sont uniquement autorisés :

- . Aménagements et constructions légères réversibles liés à l'activité existante

Dans l'ensemble de la zone :

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

3. Accès et voirie

- . Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation
- . Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.
- . Au lieu-dit « Les Confessionnaux », tout accès aux terrains situés dans une bande de 8 mètres à partir du bord constaté de la falaise est interdit

4. Desserte par les réseaux

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

- Eau potable : raccordement obligatoire au réseau public

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

- Eaux usées : raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement.

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées, doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer.

- Eaux pluviales : raccordement au réseau public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

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

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

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

- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

En secteur NI et au niveau de la résidence de la Baie, les rejets d'eaux pluviales ou usées dans le terrain ou la falaise sont interdits.

5. Superficie minimale des terrains

. Pas de règle imposée

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

. Recul de 10m minimum

. Recul différent autorisé pour les extensions de constructions existantes en cas d'impératifs techniques et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(H : hauteur totale du bâtiment)

. Retrait égal à H avec un minimum de 4m

. Retrait différent autorisé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ou en cas d'extension de bâtiments existants

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

. Pas de règle imposée

9. Emprise au sol des constructions . Pas de règle imposée
10. Hauteur maximale des constructions . Pas de règle imposée
11. Aspect extérieur des constructions . Constructions en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, sites, et paysages naturels . La restauration des constructions locales traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doit respecter le style et les matériaux d'origine.
12. Stationnement . Pas de règle imposée
13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations . Tout aménagement ou construction doit être accompagné d'un traitement paysager favorisant son intégration dans le paysage environnant.
14. Coefficient d'Occupation du Sol . Pas de règle imposée

ANNEXES

Emplacements réservés

Liste des emplacements réservés

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Création de stationnement	Commune	8 622 m ²
2	Création d'un cheminement	Commune	160 m ²

Loi Paysage

Liste des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 CU

Secteur UAa



Murs section AB – rue des Bains



Murs section AB – rue E. Bellin

Secteur UAb



Portes cochères, murs Section AE- rue du Château d'eau



Mur Section AE- rue du Vivier



Mur Section AE - rue de Caen



Villa section AD - rue Bertin

Loi Paysage



Murs Section AD - rue Bertin - rue Littre



Ancienne porte cochère Section AD - rue Bertin, Mur de l'église section AD - rue Littre, Mur section AB - bd Paul Doumer



Murs Section AH rue de la Mer – rue Galante

Secteur UBa



Villas en front de mer avec espaces paysagers Section AC parcelles n°29, 32, 33, 34, 35, 217, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46

Loi Paysage



Villas du front de mer Section AC parcelles n°7, 10, 11 et 27



Mairie Section AC parcelle n°120



Murs Section AC – rue Marcotte - rue de la Rosière

Secteur UBb



Murs section AA, AB – rue des Jardins



Murs section AA, AB – rue des Jardins - rue du Maréchal Foch

Loi Paysage



Villas en front de mer, Section AA n°101 et126

Secteur N



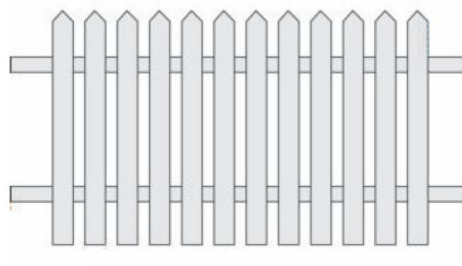
Murs du château Section AH – CD n°84 – rue de Luc sur Mer

Définitions

Aire de stationnement	On retient une surface moyenne de 25m ² par véhicule particulier pour le calcul de l'aire de stationnement (superficie de la place et dégagement). Les dimensions des places pour les véhicules légers sont d'une longueur minimale de 5 mètres et d'une largeur minimale de 2.30 mètres.
Alignement	L'alignement correspond à la limite entre une unité foncière et une voie. L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.
Annexes	Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires attenants ou non du bâtiment principal, constituant des dépendances tels que réserves ; remises, garages...
COS	Coefficient d'Occupation du Sol : c'est le rapport de la surface hors œuvre nette de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain.
Emplacement réservé	Emplacement destiné à accueillir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme qui prévoit notamment un droit de délaissement au propriétaire.
Emprise au sol	L'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.
Emprise publique	Le terme emprise désigne la limite entre la propriété privée et selon les cas : - le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement - un chemin rural ou un chemin d'exploitation - un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.
Equipement public	Constituent des équipements publics les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à l'exploitation des services publics. Entrent également dans cette catégorie les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale ou éducative, même exploités par une personne privée.
Hauteur l'égout de toiture	Elle correspond à la dimension verticale de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou la sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.
Hauteur	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, appelé niveau de référence, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
Installation classée	Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies et régies par la loi du 19 juillet 1976. Selon la nature de l'activité, elles sont soumises à déclaration ou autorisation en fonction d'une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat.
Limite séparative	Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine

Définitions

Lotissement	Le lotissement est régi par les articles L315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. C'est la division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.
Marge de recul	Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.
Mur bahut	Partie basse d'une clôture composée d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie.
Palissade	Clôture faite de planches, de lattes ou de pieux plus ou moins contigus (les palissades non ajourées sont interdites) et plantés en terre, tenus par des traverses et généralement taillés en pointe à leur sommet. Les palissades sont assimilées à des clôtures, leur installation est donc soumise le cas échéant à autorisation d'urbanisme, certaines dispositions précisées à l'article 11 devant être respectées.



Exemple de palissade autorisée

Retrait	Espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur L est constituée par la mesure de l'horizontale du nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Pour les façades avec décrochement, les retraits sont calculés en fonction de la hauteur respective de chacun des décrochements.
Saillie	Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade
SHOB	Surface hors œuvre brute : la surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme de plancher mesurée en englobant les murs de chaque niveau de la construction.
SHON	Surface hors oeuvre nette : la surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction après déduction : a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures, terrasses, balcons, loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ; c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ; d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ; e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Définitions

Voie privée

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

Liste des essences locales pour la réalisation des plantations

Le tableau ci-dessous récapitule la liste des arbres et arbustes considérés comme indigènes dans le Calvados et prescrites pour la réalisation des plantations (source : <http://www.cbnbrest.fr/observatoire-plantes/dossiers-thematiques/plantes> calvados).

Nom	Nom scientifique	Potentiel allergisant (source RNSA, http://www.pollens.fr)	Hauteur (m)	Persistance des feuilles	Essence pouvant être conduite en haie
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> L. subsp. <i>campestre</i>	Faible	12-15	caduc	Oui
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn.	Moyen	20-25	caduc	Non
Bouleau blanc	<i>Betula pendula</i> Roth	Fort	20-25	caduc	Non
Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i> Ehrh. subsp. <i>pubescens</i>	Fort	15-20	caduc	Non
Charme	<i>Carpinus betulus</i> L.	Moyen	10-25	caduc	Oui
Chataignier	<i>Castanea sativa</i> Mill.	Faible	25-35	caduc	Non
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L. subsp. <i>sanguinea</i>		2-5	caduc	Oui
Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L.	Fort	2-4	caduc	Oui
Aubépine lisse	<i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC. subsp. <i>laevigata</i>		2-3	caduc	Oui
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq. subsp.		4-10	caduc	Oui
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link		1-3	caduc	Oui
Daphnée laurée	<i>Daphne laureola</i> L. subsp. <i>laureola</i>		0,5-1	sempervirente	Oui
Bois joli	<i>Daphne mezereum</i> L.		0,5-1	caduc	Oui
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i> L.		2-6	caduc	Oui
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i> L. subsp. <i>sylvatica</i>	Faible	30-40	caduc	Oui
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i> Mill.		1-5	caduc	Oui
Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i> L. subsp. <i>excelsior</i>	Moyen	20-30	caduc	Non
Genêt d'Angleterre	<i>Genista anglica</i> L.		0,3 à 0,6	caduc	Oui
Genêt des teinturiers	<i>Genista tinctoria</i> L.		0,3 à 0,7	caduc	Oui
Argousier	<i>Hippophae rhamnoides</i> L.		1-5	caduc	Oui
Houx	<i>Ilex aquifolium</i> L.		2-10	sempervirente	Oui
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i> L. subsp. <i>communis</i>	Faible	4-10	sempervirente	Non
Lavatera arbustive	<i>Lavatera arborea</i> L.		0,5-2,5	sempervirente	Oui
Troëne commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L.	Moyen	2-3	caduc à marcescente	Oui
Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i> L.		2-4	caduc	oui
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i> L.	Faible	15-20	caduc	Non
Merisier	<i>Prunus avium</i> (L.) L.		15-25	caduc	Non
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i> L.		1-4	caduc	Oui
Poirier commun	<i>Pyrus communis</i> L.		3-8	caduc	Oui

Définitions

Poirasse	<i>Pyrus cordata</i> Desv.		3-8	caduc	Oui
Poirier sauvage	<i>Pyrus pyrastrer</i> (L.) <i>Du Roi</i>		8-20	caduc	Oui
Chêne rouvre	<i>Quercus petraea</i> Liebl.	Fort	20-40	caduc	Non
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L. subsp. <i>robur</i>	Fort	25-35	caduc	Non
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i> L.		2-5	caduc	Oui
Groseiller	<i>Ribes rubrum</i> L.		1,5-2	caduc	Oui
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i> Huds.		1-2	caduc	Oui
Eglantier en corymbe	<i>Rosa corymbifera</i> Borkh.		1-5	caduc	Oui
Eglantier petites fleurs	<i>Rosa micrantha</i> <i>Borrer ex Sm.</i>		1-3	caduc	Oui
Rosier pimprenelle	<i>Rosa pimpinellifolia</i> L.		0,1-1	caduc	Oui
Rosier à couleur de rouille	<i>Rosa rubiginosa</i> L.		0,5-3	caduc	Oui
Rosier tomenteux	<i>Rosa tomentosa</i> Sm.		1-2,5	caduc	Oui
Saule à feuilles d'Olivier	<i>Salix atrocinerea</i> Brot.	Faible	3-6	caduc	Oui
Saule à oreillettes	<i>Salix aurita</i> L.	Faible	1-3	caduc	Non
Saule des chèvres	<i>Salix caprea</i> L.	Faible	3-18	caduc	Oui
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i> L.	Faible	3-6	caduc	Non
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L.		2-10	caduc	Non
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i> L. subsp. <i>aucuparia</i>		10-20	caduc	Non
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz		10-20	caduc	Oui
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i> Mill.	Faible	20-30	caduc	Non
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i> L.		1-4	sempervirente	Oui
Ajonc de Le Gall	<i>Ulex gallii</i> Planch.		0,5-1,5	sempervirente	Oui
Ajonc nain	<i>Ulex minor</i> Roth		0,5-0,7	sempervirente	Oui
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i> Mill.	Faible	30-35	caduc	Oui
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i> L.		1-3	caduc	Oui
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i> L.		2-4	caduc	Oui
If	<i>Taxus baccata</i> L.		15-25	sempervirente	Oui

A cette liste, peuvent être ajouté les variétés fruitières locales, à savoir :

- Pour les pommiers : Bénédicte, Belle fille de la Manche ou Normande, Calville, Curé du Pays de Bray, Reinette de Bayeux, de Caen, de Caux, du Neubourg ou de Rouen, Rever
- Pour les Poiriers : Bési de Caen, Corneille, Doyenné d'Alençon, Jeanne d'Arc, Passe crassane
- Pour les Cerisiers : Guigne de Honfleur

Afin de vous aider au mieux dans votre projet de plantation, il est important de veiller à respecter les affinités des essences retenues par rapport à la nature du sol et l'ensoleillement disponible ainsi que les règles de l'art de la plantation. Il est également important de prendre en considération le développement futur de la plante. Les pépiniéristes peuvent vous conseiller dans cette démarche. Enfin, il est recommandé de ne pas planter de plantes allergisantes (voir ci-dessous) pour le bien-être de tous (pour plus d'information : <http://www.pollens.fr/accueil.php>).