

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNE DE MATHIEU



► Plan Local d'Urbanisme ④ .1 Règlement écrit



4 Avenue Tsukuba
Technopôle Citis
14200 HEROUVILLE ST CLAIR
☎ 02 31 53 73 73
☎ 02 31 53 77 59

Email contact@planis.fr

APPROBATION DU PLU

REVISION DU PLU

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date du
3 décembre 2020

SOMMAIRE

Sommaire	2
TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	5
A – Zone Urbaine	6
Zone U	7
ARTICLE U1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES	7
ARTICLE U2 : TYPES D'OCCUPATION, D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .	8
ARTICLE U3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	9
ARTICLE U4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	9
ARTICLE U5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	11
ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	11
ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	11
ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	12
ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	12
ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	13
ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	14
ARTICLE U12: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	16
ARTICLE U13: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	17
ARTICLE U14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	17
ARTICLE U15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	17
ARTICLE U16: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES ...	18
B – Zone A Urbaniser à court terme	19
Zone 1AU	20
ARTICLE 1AU1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES	20
ARTICLE 1AU2 : TYPES D'OCCUPATION, D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	20
ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	21
ARTICLE 1AU4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	21
ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	23
ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 23	
ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	23
ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	23
ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	24
ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	24
ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	24
ARTICLE 1AU12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	26
ARTICLE 1AU13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	27
ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	27
ARTICLE 1AU15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	27

ARTICLE 1AU16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES...	28
C – Zone Agricole	29
ARTICLE A1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES	30
ARTICLE A2 : TYPES D'OCCUPATION, D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	31
ARTICLE A3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	34
ARTICLE A4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	34
ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	36
ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	36
ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	37
ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	37
ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	37
ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	38
ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	40
ARTICLE A12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	42
ARTICLE A13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	42
ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	42
ARTICLE A15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	42
ARTICLE A16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES...	42
D – Zone Naturelle	43
ARTICLE N1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES	44
ARTICLE N2 : TYPES D'OCCUPATION, D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	45
ARTICLE N3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	47
ARTICLE N4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	47
ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	49
ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	49
ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	49
ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	49
ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	50
ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	50
ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	51
ARTICLE N12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	54
ARTICLE N13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	54
ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	54
ARTICLE N15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	54
ARTICLE N16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES...	54
TITRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI (L.151-19 DU CU)	55
TITRE 3 : ANNEXES AU REGLEMENT	57
A – Dispositions générales	58
Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols	59
Prise en compte des personnes sensibles	61

Patrimoine archéologique	61
Règles d'urbanisme territorialisées.....	62
Rappel pour information.....	64
B – Règles et définitions communes : lexique des termes employés	65

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES

A – ZONE URBAINE

La zone U a une vocation principale d'habitat, mais elle n'empêche pas la mixité fonctionnelle qui fait de Mathieu un pôle résidentiel. Ainsi, y sont autorisées des constructions avec des vocations différentes (commerce, équipement, installations diverses classées ou non quand elles sont compatibles avec l'habitat et n'entraînent pas de nuisances incompatibles.).

Au sein de la zone U, zone affectée à l'habitation sous forme de constructions individuelles ainsi qu'aux activités (commerces, services...), on distingue :

- **Le secteur Ua** : secteur de bâti ancien
- **Le secteur Ub** : secteur « Laurélie » (résidence d'hébergement en entrée sud du bourg)
- **Le secteur Uv** : secteur du Parc des Viking
- **Le secteur Up** : secteur des pépinières



ZONE U

ARTICLE U1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES


Dans la zone U sont interdits :


- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux, sauf ceux liés au commerce de détail,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article U2,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols,..., sauf ceux visés à l'article U2,
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs,
- Les abris de fortune, les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Les lotissements d'activités,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article U2.

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa.
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
 - L'infiltration des eaux de pluie dans le sol.
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa.
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).


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

Sont interdits dans les zones inondables (figuré particulier :  dans le plan des risques) toutes constructions nouvelles à l'exception des cas prévus à l'article U2.

Les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, de part et d'autre de la RD7 jusqu'à 250 mètres des limites extérieures de la voirie (figuré particulier ) :

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 15 Mai 2017 (modifiant l'arrêté du 15/12/1999 et le décret n°95-21 du 9 janvier 1995.






Risques liés aux cavités :

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

ARTICLE U2 : TYPES D'OCCUPATION, D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions :

Dans la zone U

- Les installations diverses, entrepôts, classés ou non pour la protection de l'environnement, qui par leur destination, sont liés à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.
- Les aménagements, installations, extension et construction d'annexes liés aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation telles que définies par l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, sous réserve de :
 - ne pas constituer un nouveau siège d'exploitation,
 - respecter les périmètres sanitaires établis par le Règlement Sanitaire Départemental et par la réglementation des installations classées
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou d'intérêt collectif, ou à des travaux de construction autorisées dans la zone.
- Les travaux d'infrastructures, réseaux, sécurité incendie, de régulation des eaux pluviales, sous réserve d'être d'intérêt collectif.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants     sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.
Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptations exigées.
Toute démolition envisagée d'éléments bâtis (figuré : ) doit faire l'objet d'un permis de démolir.
En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L.480-1 à L.480-14 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction après sinistre ne respectant les dispositions du présent règlement, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement du secteur, il est possible de déroger aux règles pour les infrastructures, constructions, installations et équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

En secteur Ub (Laurélie):

Sont autorisées :

- Les installations et aménagements liés ou nécessaires à la création d'un parc urbain,
- Les installations et travaux divers (desserte, stationnement, ...).

En secteur Uv

Seules sont autorisées, les constructions d'habitation individuelle et leurs extensions.

Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau (figuré particulier : ) :

- Les constructions nouvelles, les extensions, les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :
 - Les clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements,
 - L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés,
 - L'interdiction de toute construction à moins de 10 mètres de la berge du Dan,
 - L'imposition du niveau de plancher supérieur de 1 mètre minimum à la cote du terrain naturel.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

ARTICLE U3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et collecte ordures ménagères.

La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- Largeur minimale de plateforme : 8 mètres

Ces largeurs minimales ci-dessus peuvent être réduites dans le cas de voirie en impasse ou dans le cas des voies de desserte de caractère secondaire.

ARTICLE U4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

• **Alimentation en eau potable**

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

• **Assainissement**

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

Eaux usées

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau d'assainissement public, conformément au règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen La Mer. Les modalités de raccordement et le réseau d'assainissement créé destiné à être classé dans le domaine public seront

réalisés conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen La Mer. De manière générale, il sera exigé le respect du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen La Mer et de son cahier de prescriptions techniques.

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

- **Autres réseaux**

Dans la mesure du possible, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, c'est obligatoire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les clôtures, la pose d'ouvrages en saillie sur le domaine public est interdite.

Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE U5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Constructions nouvelles

1.1 Dans la zone U

Toute construction nouvelle y compris balcons et saillies devra être implantée avec un retrait minimum de 4 mètres.

Les constructions à destination de commerces, de services, de bureaux, d'artisanat ou d'équipements d'intérêt collectif pourront être implantées :

- A l'alignement des voies et emprises publiques,
- Avec un retrait minimum de 4 mètres des voies et emprises publiques.

1.2 En secteur Ua

Toute construction nouvelle y compris balcons et saillies devra être implantée :

- A l'alignement des voies et emprises publiques, sous réserve que les constructions dont la partie à édifier n'excède pas une hauteur de 4 mètres à l'égout et de 6 mètres au faîtage, et lorsque le mur implanté en limite du domaine public, est un mur aveugle / pignon.
- Avec un retrait minimum de 4 mètres des voies et emprises publiques.

1.3 En secteur Up

Les constructions devront respecter le retrait minimum de 10 mètres imposé au règlement graphique (pièce n°4.2.1) par rapport aux voies et emprise publiques.

2. Constructions existantes à la date d'approbation du PLU

Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter les règles d'implantation fixées au paragraphe 1 ci-dessus.

Toutefois, lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles fixées au paragraphe 1 ci-dessus, l'extension, la surélévation, l'aménagement ou la reconstruction de cette construction est autorisée, dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

3. Cas particuliers

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative représenté dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme par les figurés de couleur définis à l'article U2, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Dispositions générales

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives sur un linéaire bâti de 10 mètres maximum.

Toute construction qui excède 10 mètres, devra respecter un recul de 4 mètres.

1.2 Cas particuliers

Sont admis en limite séparative :

- Les constructions dont la partie à édifier dans la bande de retrait visée ci-dessus n'excède pas une hauteur de 4 mètres.
- Les constructions dont la partie à édifier dans la bande de retrait visée ci-dessus n'excède pas une hauteur de 4 mètres à l'égout et de 6 mètres au faîtage, et lorsque le mur implanté en limite séparative, est un mur aveugle / pignon.

1.3 Eléments du bâti protégé au titre de l'article L.151-19

- **Implantation à l'alignement de la voie publique** : la construction peut être contigüe à une ou deux limites séparatives latérales. Lorsqu'il y a un hiatus celui-ci est traité, soit par un mur de pierres d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre soit par un portail plein d'une hauteur identique.
- **Implantation en retrait de l'alignement** : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Dans la zone U

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale de l'unité foncière.

2. En secteur Ua

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière. En cas de reconstruction d'un bâtiment existant, un dépassement de ce taux pourra être autorisé, sous réserve de ne pas excéder l'emprise au sol du bâtiment initial.

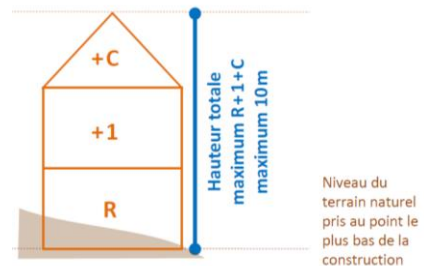
ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation et locaux techniques d'ascenseur.

Les constructions à pente faible ou à pente nulle devront s'inscrire dans le gabarit limite, défini ci-avant.



(*) Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée ci-dessus.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

En cas de remodelage du terrain, les dispositions ci-dessus restent applicables et la hauteur de façade apparente, par rapport à tout point du terrain remodelé, ne pourra en tout état de cause excéder de plus de 2 mètres, la hauteur maximale des constructions.

2. Cas particuliers

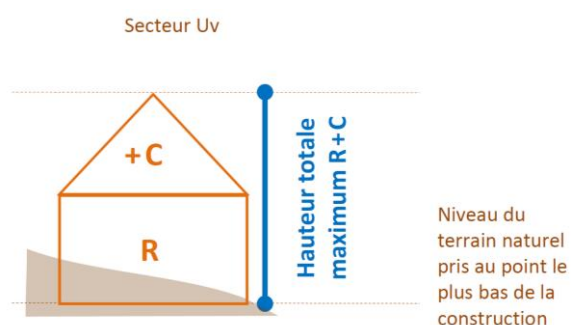
2.1 En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou en cas d'extension de bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas les héberges du bâtiment existant.

2.2 L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.

2.3 Des hauteurs peuvent être différentes ou imposées pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les éléments bâtis repérés au plan de zonage par les figurés de couleur mentionnés à l'article U2 et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

2.4 En secteur Uv :



Au sein du lotissement du « Parc Viking », le nombre d'étages est limité à un RDC surélevé et à un comble habitable.





ARTICLE U11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Esthétique générale

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les travaux sur constructions existantes repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ,  devront respecter les dispositions particulières fixées au titre II du présent règlement. Toute nouvelle construction proche d'un de ces éléments bâtis repérés doit en assurer la mise en valeur.

Lors de travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : , , seront refusés tous travaux pouvant dénaturer l'élément repéré.

2. Matériaux de construction

2.1 Les façades :

Les façades, qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, bois, ...) devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

Les imitations de matériaux, tels que la fausse brique, les colombages imitation bois, ... sont interdites.

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales. Les enduits seront convenablement lissés, grattés ou relevés à la truelle.

2.2 Les couvertures :

Pour les habitations et leurs annexes, dont la pente de toiture est supérieure ou égale à 40°, les matériaux de couverture obligatoires sont :

- La petite tuile plate en terre cuite ou tous matériaux d'aspect, de pose et de couleur similaires ;
- L'ardoise naturelle ou tous matériaux d'aspect, de pose et de couleur similaires.

La pose en diagonale est interdite.

En secteur Uv : Les toitures seront en chaume, en tuiles plates, en tuiles mécaniques brunies petit moule, en ardoise, ou tous matériaux d'aspect, de pose et de couleur similaires, tant pour les constructions principales que pour les annexes.

3. Volume des toitures

3.1 Dans la zone U

Les volumes principaux des constructions à usage d'habitation seront couverts par une toiture de pentes comprises entre 40° et 60°.

Les toitures terrasse pour la construction principale sont autorisées.

Sont admises les toitures à pente faible ou pente nulle pour les extensions et les constructions annexes.

3.2 En secteur Uv

La pente des toits ne sera pas inférieure à 40°.

4. Clôtures

Les clôtures ne devront apporter aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques. Leur hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres.

Dans toute la zone U :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur réalisé en moellons de pierre de Caen disposés selon l'appareillage traditionnel ou recouvert d'un parement pierre. Les joints devront être de la même teinte que les pierres. Les bas de mur en pierre pourront être recouverts d'un enduit de même teinte sur une hauteur maximale de 0,50 m,
- Soit d'un mur de parpaings enduits d'un mortier d'aspect gratté dont la tonalité sera celle de la pierre de Caen ou teintés dans la masse couleur pierre de Caen.
- Soit de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie,
- Soit d'un muret doublé d'une haie.


Dans tous les cas, sont interdites les clôtures constitués de plaques de fibrociment, d'aggloméré brut, de palissades amovibles bois ou plastique, les films plastifiés et tout autre pare vue de fortune.

5. Intervention sur le bâti existant

5.1 Dispositions générales

- a) Les paragraphes 2 et 3 ne s'appliquent pas dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.
- b) Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 et 3 pourront être autorisées pour les constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

5.2 Les murs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Pour les éléments ponctuels de patrimoine (murs et éléments de portail) identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant : , toute transformation (suppression, changement de hauteur, etc.) d'une portion significative (de plus d'un mètre de longueur pour les murs) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente et devra être justifiée, par exemple, pour :

- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers.

6. Projets issus d'une démarche de création architecturale


Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une architecture contemporaine et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Dans ce cas, des prescriptions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 (matériaux de construction) et 3 (volume des toitures) du présent article pourront être autorisées, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.

7. Cas particuliers

- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 et 3 du présent article, pourront être autorisées, pour les constructions bioclimatiques, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.
- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 et 3 du présent article, pourront être autorisées, pour les extensions et annexes, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.
- Toute utilisation de matériau hétéroclite, ainsi que les couvertures en matériau non destiné pas nature à rester apparent, sont interdites pour les constructions annexes.

8. Elément naturel paysager au sein des zones bâties identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre paysager et environnemental

Pour les éléments de paysage (jardins, parcs arborés, haies bocagères et talus) à préserver identifié au règlement graphique avec le figuré suivant :  , toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une autorisation d'urbanisme auprès de l'autorité compétente et devra être justifiée par des motifs tels que :

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

Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée telle que :

- la plantation d'un linéaire équivalent ayant un rôle similaire et composé d'essences bocagères pour les haies et talus,
- l'implantation de nouveaux sujets végétaux ayant un rôle équivalent et composé des essences équivalentes.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

ARTICLE U12: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent paragraphe.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé un minimum de deux places de stationnement, non closes sur la voie, par logement créé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations créées dans des bâtiments déjà existants (par division ou changement de destination) ou simplement supprimées s'il est démontré qu'il existe à proximité parc de stationnement de capacité suffisante.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

2. Le stationnement des vélos :

Les espaces de stationnement des vélos à réaliser en vertu de l'article L151-30 du Code de l'Urbanisme et de l'article L111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation doivent respecter les caractéristiques mentionnées dans l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Des équipements pour le stationnement de vélos sont mis en place aux abords des équipements publics. Leur nombre sera déterminé en fonction de la nature et de la localisation de l'établissement.

Lors de la construction de bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation ou de bâtiments neufs à usage de bureaux, est obligatoire à la création d'emplacements couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Ces emplacements seront équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivols individuels. Ils respecteront les normes suivantes :

Habitat	Bureaux, activités
Surface minimale de 3m ² , à laquelle s'ajoute : + 1,5 m ² /logement de type chambre, studio, F1 ou F2 3 m ² /logement de type F3 ou F4 4,5 m ² /logement de type F5 ou plus	Surface minimale de 3m ² , à laquelle s'ajoute : + 1,5 m ² pour 80 m ² de surface de plancher

Normes minimales pour la création du stationnement pour les vélos

ARTICLE U13: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1. Dispositions générales

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

30% au minimum de la superficie des terrains seront traités en espaces verts, comprenant au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² d'espace vert.

2. Dispositions particulières

2.1 Constructions à usage de commerces

Les constructions à usage de commerces, de services, de bureaux, d'artisanat ou d'équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

2.2 Lotissements ou groupes d'habitations

Pour les lotissements ou groupes d'habitations, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs dimensionnés en fonction de l'importance et de la nature de l'opération, avec un minimum de 30m² par logement pour les opérations comportant 5 logements ou plus.

ARTICLE U14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE U15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

**ARTICLE U16: OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS,
EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

B – Zone A Urbaniser à court terme

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

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

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

Le secteur 1AUa, à vocation de mixité urbaine, est concerné par un projet de ZAC : outre les constructions à usage d'habitation, ce secteur pourra accueillir des équipements publics d'intérêt général et services publics, des commerces et services à la personne, petit artisanat compatibles avec les quartiers d'habitat.


ZONE 1AU

ARTICLE 1AU1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AU sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant,
- Le stationnement extérieur, isolé ou collectif, des caravanes ou camping-cars pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les dépôts et stockages de véhicules, de ferrailles non liés à une activité,
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 mètres carrés au moins et que leur hauteur atteint 1,5 mètre. Sauf si cela est rendu nécessaire par la réalisation d'une opération d'aménagement d'envergure (notamment dans le cadre de l'aménagement du quartier de la gare),
- Toute opération ne faisant pas l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble à l'échelle de chaque zone 1AU ou d'un ensemble de secteurs 1AU, hormis dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- Les constructions à destination de commerce et activités de service de plus de 300m² d'emprise au sol.

Les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, de part et d'autre de la RD7 jusqu'à 250 mètres des limites extérieures de la voirie




(figuré particulier 

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 15 Mai 2017 (modifiant l'arrêté du 15/12/1999 et le décret n°95-21 du 9 janvier 1995.

ARTICLE 1AU2 : TYPES D'OCCUPATION, D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone 1AU sont autorisés sous conditions :

- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve d'être effectuée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et de respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (le respect en terme de compatibilité des OAP est obligatoire pour toutes les occupations et utilisations du sol).
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou d'intérêt collectif, ou à des travaux de construction autorisées dans la zone.
- Les travaux d'infrastructures, réseaux, sécurité incendie, de régulation des eaux pluviales, sous réserve d'être d'intérêt collectif.

- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement du secteur, il est possible de déroger aux règles pour les infrastructures, constructions, installations et équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.
- La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants :  ), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.
Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptations exigées.
Toute démolition envisagée d'éléments bâtis (figuré : ) doit faire l'objet d'un permis de démolir.
En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L.480-1 à L.480-14 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations à usage artisanal, industriel ou commercial (moins de 300 m²) devront respecter les orientations du DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) en vigueur.

ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Accès et voirie

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

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Liaisons douces

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants.

ARTICLE 1AU4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- **Alimentation en eau potable**

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

- **Assainissement**

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

Eaux usées

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

- **Autres réseaux**

Tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, c'est obligatoire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les clôtures, la pose d'ouvrages en saillie sur le domaine public est interdite.

Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur 1 AUa, les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière devront respecter :

- le long de la RD 7, une distance minimale de 75 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour l'ensemble de la zone 1AU :

Il n'est pas défini de règle d'implantation le long des voies créées à l'intérieur d'une opération d'aménagement.

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

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait de deux mètres minimum de ces limites.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- dans le cas où une implantation différente s'avère nécessaire pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

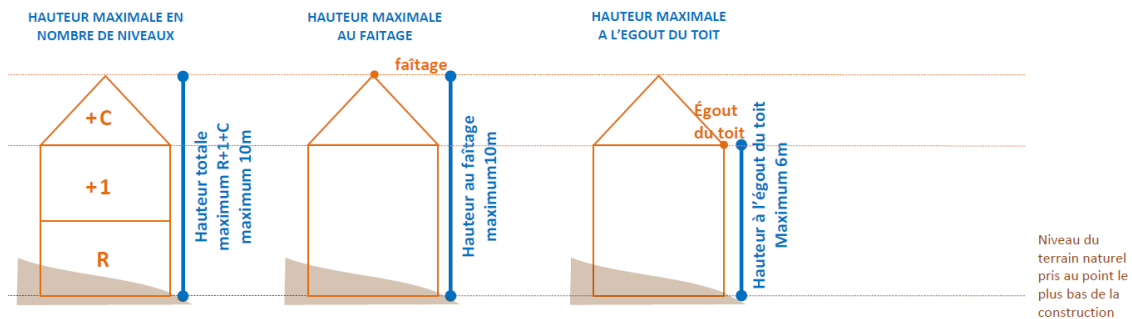
ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AUa, l'emprise au sol des constructions à destination de commerces, de services, de bureaux, d'artisanat ou d'équipements d'intérêt collectif ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle devra reprendre le gabarit des constructions existantes situées dans son environnement.

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage (Rez-de-chaussée +1 + Combles aménageables) et 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.



Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

Les constructions à pente faible ou à pente nulle devront s'inscrire dans le gabarit limite, défini ci-avant.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Esthétique générale

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas «de démarche de création architecturale», d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

2. Constructions :

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires.

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas 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. Elles sont

conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect du langage vernaculaire des constructions.

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits en tant que teinte(s) principale(s) des constructions.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents devront être recouverts par un enduit, un bardage, ou un parement quelle que soit la destination du bâtiment.

3. Toiture et matériaux de couverture :

La forme de la toiture des constructions doit s'intégrer dans l'environnement immédiat.

La teinte des toitures pentues devra s'inspirer :

- de celle de la tuile plate en terre cuite ou tous matériaux d'aspect, de pose et de couleur similaires ;
- L'ardoise naturelle ou tous matériaux d'aspect, de pose et de couleur similaires.

La pose en diagonale est interdite.

4. Clôtures :

En zone 1AU (excepté le secteur 1AUa)

Les clôtures en bordure de l'espace public sont conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur réalisé en moellons de pierre de Caen disposés selon l'appareillage traditionnel ou recouvert d'un parement pierre. Les joints devront être de la même teinte que les pierres. Les bas de mur en pierre pourront être recouverts d'un enduit de même teinte sur une hauteur maximale de 0,50 m,
- Soit d'un mur de parpaings enduits d'un mortier d'aspect gratté dont la tonalité sera celle de la pierre de Caen ou teintés dans la masse couleur pierre de Caen,
- Soit de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie,
- Soit d'un muret doublé d'une haie.

Le couronnement des murs en maçonnerie est constitué d'un chaperon qui pourra être en pierre de pays ou en brique.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents devront être recouverts par un enduit, un bardage, ou un parement.

5. Antennes :

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

Pour les constructions à usage d'habitat groupé ou collectif, il est préconisé de mettre en place une seule antenne collective.

6. Élément naturel paysager au sein des zones bâties identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique

Pour les éléments de paysage (jardins, parcs arborés, haies bocagères et talus) à préserver identifié au règlement graphique avec le figuré suivant :   , toute transformation (suppression ou

changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une autorisation d'urbanisme auprès de l'autorité compétente et devra être justifiée par des motifs tels que :

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

Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée telle que :

- la plantation d'un linéaire équivalent ayant un rôle similaire et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.
- l'implantation de nouveaux sujets végétaux ayant un rôle équivalent et composé des essences équivalentes.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 1AU12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent ni au stationnement groupé reporté, ni au stationnement dédié aux autocars.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé un minimum de deux places de stationnement, non couvertes et sur la parcelle, par logement créé.

En secteur 1AUa, elles seront réalisées :

- soit sur la parcelle et pourront ou non être incluses dans le bâti,
- soit sur un parking collectif à moins de 100 mètres à pied de l'habitation.

2. Le stationnement des vélos:

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

- toute opération de construction à vocation principale de logements comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé,
- tout nouveau bâtiment à usage artisanal ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés.

Lors de la construction de bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation ou de bâtiments neufs à usage de bureaux, est obligatoire à la création d'emplacements couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Ces emplacements seront équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivols individuels. Ils respecteront les caractéristiques fixées par l'arrêté du

13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Des équipements pour le stationnement de vélos sont mis en place aux abords des équipements publics. Leur nombre sera déterminé en fonction de la nature et de la localisation de l'établissement.

ARTICLE 1AU13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées dans la mesure du possible.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour intégrer dans leur environnement les installations extérieures autres que les bâtiments couverts (emplacement pour la collecte des déchets, parking nouvellement créé, aire de stockage extérieur...).

Les clôtures végétales sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les haies situées en limite des zones naturelle et agricole devront être des haies bocagères composées uniquement d'essences locales mélangées (les essences horticoles sont interdites).

Les reculs par rapport à l'alignement devront comporter un espace au sol libre suffisant pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

30% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300m² devront être laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse imperméable...). Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, etc.) sont autorisés.

Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire. Ces espaces verts doivent être entretenus.

En zone 1AU (excepté en secteur 1AUa)

Les aires de stationnement seront plantées à raison de au moins d'un arbre de moyen développement pour trois places de stationnement.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE 1AU16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

C – ZONE AGRICOLE

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

La zone A comprend trois secteurs :

Secteur At, Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pouvant accueillir de l'hébergement de type gîte et activités liées à cet hébergement au sein de l'espace agricole sous réserve de sa bonne insertion dans l'environnement.


Secteur As, Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) correspondant à la station-service existante dont les capacités d'évolution sont possibles de manière mesurée.


Secteur Ad, correspondant aux espaces agricoles mais qui ne sont pas constructibles. Seule l'exploitation des terres est autorisée. Un projet d'aménagement routier (liaison Troarn – Courseulles) y est envisagé.

ARTICLE A1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES


Dans l'ensemble de la zone A :

Sont interdites toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article A 2.

Dans les secteurs de zones de débordement constaté de nappes (trame  sur la carte des risques), est interdit toute nouvelle construction;


Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :

- les sous-sols non adaptés à l'aléa;
- l'infiltration des eaux pluviales dans le sol;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) ;

Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :

- les sous-sols non adaptés à l'aléa,
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

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

Sont interdits dans les zones d'inondation (figuré particulier : ), tout exhaussement de sols et toutes nouvelles constructions qui constitueraient des obstacles au libre écoulement de l'eau.

De plus, dans les zones humides (figuré particulier : )

Dans le cas de zones humides inventoriées, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sera strictement interdit, notamment les remblais et déblais à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article 2 ci-après.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie.

Les secteurs de forte prédisposition à la présence de zones humides mentionnées sur les cartes de la DREAL (site internet <http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/>) devront quant à eux faire l'objet d'une étude permettant de confirmer ou d'infirmer cette présence.

Les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, de part et d'autre de la RD7 jusqu'à 250 mètres des limites extérieures de la voirie

(figuré particulier ) :


Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 15 Mai 2017 (modifiant l'arrêté du 15/12/1999 et le décret n°95-21 du 9 janvier 1995.

Risques liés aux installations de GrT Gaz : 

Par arrêté préfectoral du 28 Septembre 2016 relatif aux servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour de canalisations de transport de gaz ou assimilés, sont interdites :

- La construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie,
- La construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Risques liés aux cavités :

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

ARTICLE A2 : TYPES D'OCCUPATION, D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES


Dans la zone A (y compris les secteurs As et At), sauf dispositions spécifiques contraires :

- Les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole environnante.
Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement du secteur, il est possible de déroger aux règles pour les infrastructures, constructions, installations et équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou d'intérêt collectif, ou à des travaux de construction autorisés dans la zone.

- Les travaux d'infrastructures, réseaux, sécurité incendie, de régulation des eaux pluviales, sous réserve d'être d'intérêt collectif.

- La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des implantations, emprises, volumes et destinations d'origine.

- Les travaux ou transformations sur les éléments naturels (repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants  sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.

Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptations exigées.

En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L.480-1 à L.480-14 du Code de l'Urbanisme.

- L'extension et l'aménagement (adaptation, réfection, restauration,...) des bâtiments d'habitation dans le respect de l'exploitation agricole ou la qualité paysagère des sites.

Une seule extension sera autorisée sur une même habitation à compter de la date d'approbation du présent règlement.

- Les annexes aux bâtiments d'habitation (y compris les logements d'exploitants), sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

Un maximum de 2 nouvelles annexes par habitation sera autorisé à compter de la date d'approbation du présent règlement.

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

En zone A hors secteur :

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les constructions, installations et aménagements à destination d'exploitation agricole et forestière, sous réserve de respecter les périmètres sanitaires établis par le Règlement Sanitaire Départemental et par la réglementation des installations classées.
- Les logements des exploitants, sous réserve :
 - que la présence de ces exploitants soit nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation,
 - d'être situés à moins de 150 mètres des principaux bâtiments d'exploitation.
- Les aménagements, installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation telles que définies par l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère des sites.
- Les dépôts et stockages extérieurs, à condition d'être liés à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Excepté en secteur As :

Les abris pour animaux, sont autorisés à condition :

- De ne pas être fermés sur plus de trois côtés, et de former une annexe à un bâtiment d'habitation existant,
- D'être implantés à l'intérieur d'une zone comptée à 40 mètres mesurées à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal,
- Qu'ils ne dépassent pas 3,50 mètres de hauteur et qu'ils soient d'une emprise au sol cumulée maximale de 40 m².

En secteur At :

Sont autorisés :

- Les constructions ou installations nouvelles sous réserve :
 - d'être liées et nécessaires à la vocation de la zone (Hébergement de type gîte et activités liées à cet hébergement),
 - d'être bien intégrées dans le paysage environnant et de ne pas nuire à l'activité agricole,
- L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation, la restauration, l'amélioration des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités compatibles avec le voisinage d'habitat sous réserve que le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens,
- Une seule construction nouvelle à usage d'habitation sera autorisée à compter de la date d'approbation du présent règlement.

En secteur As :

Sont autorisés :


- Les constructions ou installations nouvelles sous réserve :
 - d'être liées et nécessaires à la vocation de la zone (commerces et activités de service),
 - d'être bien intégrées dans le paysage environnant et de ne pas nuire à l'activité agricole,

- L'aménagement, la reconstruction à l'identique, l'amélioration des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur d'activités compatibles avec le voisinage d'habitat sous réserve que le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens.

En secteur Ad (agricole non constructible):

Sont seuls autorisés sous conditions :

- Les aménagements et installations destinés à l'activité agricole telle que définie par l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, sous réserve de respecter les périmètres sanitaires établis par le Règlement Sanitaire Départemental et par la réglementation des installations classées,
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou d'intérêt collectif,
- Les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole environnante,
- Les dépôts et stockages extérieurs, à condition d'être liés à l'activité agricole telle que définie par l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Dans les zones humides (figuré particulier : ) :

Seuls sont autorisés :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sous réserve :
 - d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide,
 - et/ou que la perte de zones humides ait été compensée selon les modalités fixées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie.
- Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, pourront y être réalisés.

L'absence de zones humides identifiées au règlement graphique n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant celui de l'arrêté du 24 juin 2008 (version consolidée) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du Code de l'Environnement.

Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau (figuré particulier : ) :

- Lorsque l'aménagement, l'extension, la réfection des constructions existantes, ainsi que la construction de leurs annexes sont autorisés, les travaux doivent néanmoins satisfaire aux prescriptions suivantes :
 - L'interdiction de toute construction à moins de 10 mètres de la berge du Dan,

- La limitation de l'emprise de la construction qui devra être inférieure au $\frac{1}{4}$ de la surface du terrain,
- L'imposition du niveau de plancher supérieur de 1 mètre minimum à la cote du terrain naturel.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

ARTICLE A3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Accès

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie


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

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Liaisons douces :

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

ARTICLE A4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- **Alimentation en eau potable**

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

- **Assainissement**

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

Eaux usées

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

- **Autres réseaux**

Dans la mesure du possible, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, c'est obligatoire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les clôtures, la pose d'ouvrages en saillie sur le domaine public est interdite.

Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone A, hors secteur :

Les nouvelles constructions doivent être implantées par rapport :

- Route Départementale 7 : 35 mètres des voies et emprises publiques,
- Autres voies départementales : 25 mètres des voies et emprises publiques,
- Voie communale et chemin rural : 5 mètres des voies et emprises publiques.

Les retraits exigés pour les constructions par rapport aux cours d'eau sont les suivants :

- Cours d'eau : 10 mètres par rapport aux berges.

En secteur At :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à une distance minimale de 5 mètres.

En secteur As :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 40 mètres de l'axe de la RD7.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Dispositions générales

En zone A (y compris les secteurs As et At) :

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction est le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres.

Excepté en secteur As, les abris pour animaux doivent être implantés à 3 m minimum des limites séparatives.

2. Cas particuliers

L'extension, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article, sont autorisés dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

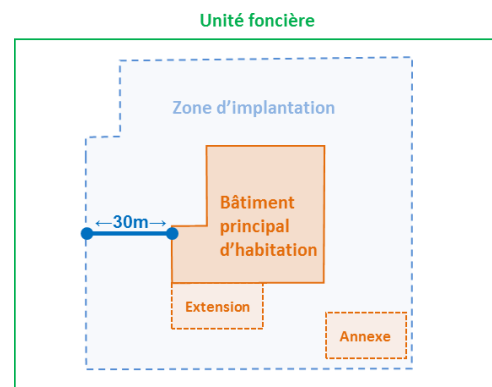
ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En zone A, hors secteur :

Les annexes et les extensions d'un bâtiment principal d'habitation doivent être entièrement sises dans une zone d'implantation délimitée par un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment.

En secteurs As et At :

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



ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone A (y compris le secteur At) :

L'emprise au sol de chaque nouvelle construction à usage d'habitations (y compris les logements des exploitants agricoles) ne peut pas excéder 180m².

Les extensions des bâtiments à destination d'habitation existants ou nouvellement créés sont autorisées sous réserve qu'elles ne dépassent pas 30 % de l'emprise au sol de la construction principale.

Néanmoins, pour les habitations inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une emprise au sol totale de 130 m².

Les annexes des bâtiments à destination d'habitation existants ou nouvellement créés sont autorisées sous réserve de ne pas porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de terrain sur laquelle elle se situe. L'emprise au sol cumulée, ne devra pas dépasser, à compter de la date d'approbation du présent règlement 60 m² pour les autres annexes aux habitations.

En secteur As :

L'emprise au sol des extensions et annexes aux constructions existantes à usage d'activités doit être telle que l'emprise au sol totale de la construction après travaux n'excède pas 50% de l'unité foncière.

En secteur At :

L'emprise au sol totale constructions ne peut pas excéder 50 % de l'unité foncière.

Bâtiments à usage agricole (logements des exploitants agricoles non inclus) :

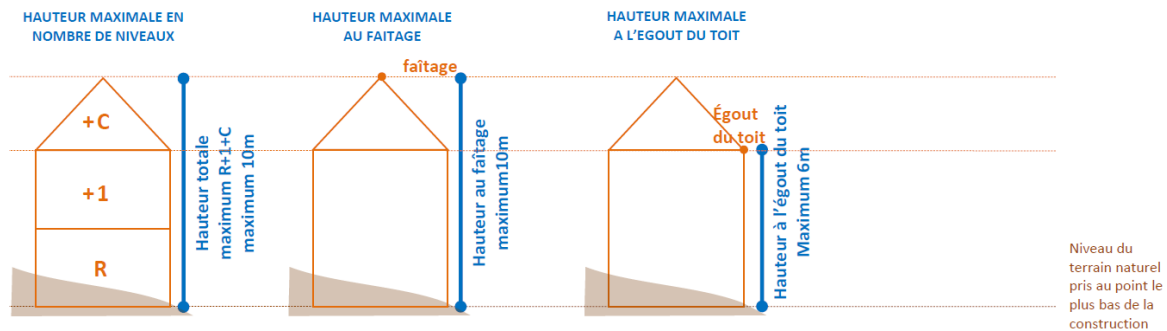
Non réglementé.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

Bâtiments à usage non agricole (y compris les logements d'exploitant):

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise telles que souches de cheminée et de ventilation et locaux techniques d'ascenseur.



Le niveau supérieur au plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

* **Le terrain naturel** est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Extensions de bâtiments d'habitation :

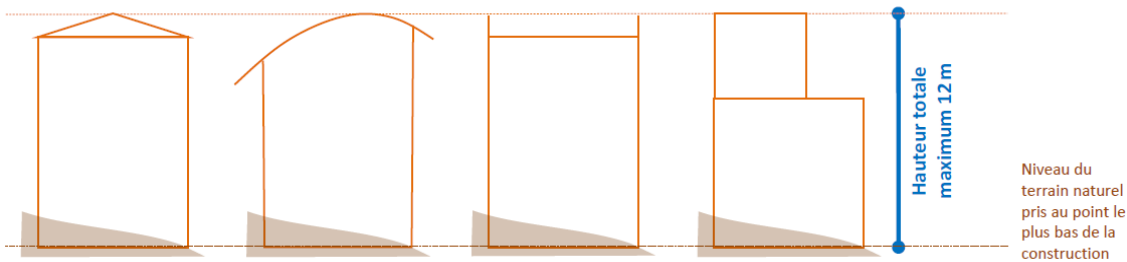
La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale.

Constructions annexes hors usage agricole :

La hauteur totale de toute annexe hors usage agricole ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout en cas de toiture terrasse ou 6 mètres au faîtage.

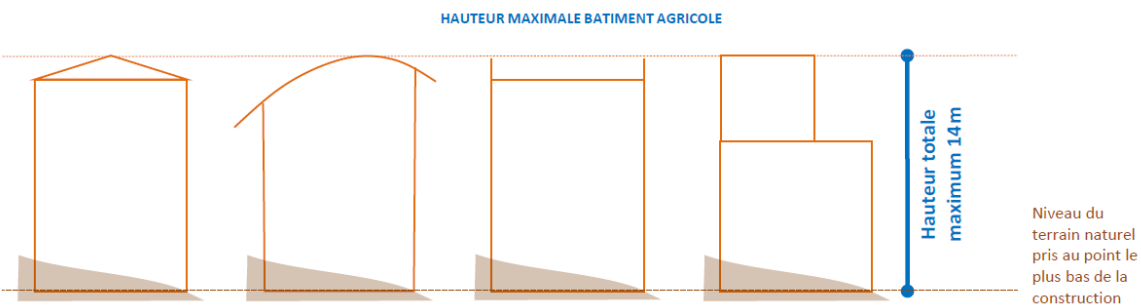
En secteur As :

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 12 mètres, sauf contrainte particulière liée à la nature de l'activité.



Bâtiments à usage agricole (logements des exploitants agricoles non inclus) :

La hauteur totale des bâtiments à usage agricole est limitée à 14 mètres.



Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées, silo ...), des ouvrages spécifiques liés à la production d'énergie renouvelable, pour des raisons techniques liées à la spécificité de l'installation projetée.

2. Cas particuliers

2.1 En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments ou en cas d'extension de bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas les héberges du bâtiment existant.

2.2 L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.

2.3 Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour les équipements publics d'infrastructure.

2.4 Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les éléments bâtis repérés au règlement graphique et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Esthétique générale

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

2- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole :

2.1 Les façades

Les façades, qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoise, bois, ..) devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint de tonalité clair, le blanc pur étant strictement interdit.

Les imitations de matériaux, tels que la fausse brique, les colombages imitation bois, ... sont interdites.

2.2 Les couvertures

Pour les habitations et leurs annexes, dont la pente de toitures est supérieure ou égale à 40°, les matériaux de couverture obligatoires sont :

- La petite tuile plate en terre cuite ou tous matériaux d'aspect, de pose et de couleur similaires,
- L'ardoise naturelle ou tous matériaux d'aspect, de pose et de couleur similaires.

La pose en diagonale est interdite.

2.3 Volume des toitures

Les volumes principaux des constructions à usage d'habitation seront couverts par une toiture de pentes comprises entre 40° et 60°.

Les toitures terrasse pour la construction principale sont autorisées, à condition qu'elles soient végétalisées.

Sont admises les toitures à pente faible ou pente nulle pour les extensions et les constructions annexes.

En secteur At :

Les toitures terrasses ou à faible pente sont interdits.

2.4 Les clôtures

Sont interdits :

- Les haies synthétiques, les paillis et toiles imitant la végétation.
- Les clôtures constituées de plaques de fibrociment, d'aggloméré brut, de palissades amovibles bois ou plastique, les films plastifiés et tout autre pare vue de fortune.

3- Les constructions à usage d'activité

3.1 Matériaux et couleurs

En dehors des couleurs propres aux matériaux naturel (bois, pierre, tuile, ardoise, etc ...) seuls sont autorisés :

- Les valeurs allant du beige clair au brun sombre, le vert amande et le gris graphite pour les façades,
- Les valeurs se rapprochent de celles de la tuile naturelle ou de l'ardoise pour les couvertures.

3.2 Formes et volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structure qui doivent aller dans les sens d'une bonne intégration dans le paysage.

4. Les clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de fibrociment, d'aggloméré brut, de palissades amovibles bois ou plastique, les films plastifiés et tout autre pare vue de fortune.

5- Cas particuliers


Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 (les constructions à usage d'habitation) du présent article, pourront être autorisées, pour les extensions et les annexes, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.

Les constructions annexes réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.

6- Le patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les « éléments bâtis » repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent respecter les dispositions particulières fixées au titre II du présent règlement.

7- Les éléments naturels protégés au titre de la Loi Paysage (L.151-23) :

Pour les éléments naturels (haies bocagères et talus) identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant : , toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et devra être justifiée par des motifs tels que :

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

Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée telle que :

- la plantation d'un linéaire équivalent ayant un rôle similaire et composé d'essences bocagères pour les haies et talus,
- l'implantation de nouveaux sujets végétaux ayant un rôle équivalent et composé des essences équivalentes.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

8. Projets issus d'une démarche de création architecturale

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une architecture contemporaine et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Dans ce cas, des prescriptions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 (matériaux de construction et volume des toitures) du présent article pourront être autorisées, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.

ARTICLE A12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-6 du Code de l'Urbanisme, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE A13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les constructions et installations autorisés seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage et favorisant la biodiversité.

Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et arbustes d'essences locales.

Les constructions et installations autorisés seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage et favorisant la biodiversité.

Lors de plantation de haies situées en limite des zones naturelle et agricole, les clôtures végétales devront avoir les caractéristiques de haies bocagères composées uniquement d'essences locales mélangées pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité (les essences horticoles sont interdites).

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE A15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE A16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Le raccordement au réseau de communications numériques des constructions neuves devant abriter une activité qui le nécessite ou pourrait le nécessiter doit être réalisé quand ce réseau existe au droit de l'unité foncière accueillant les constructions, ou à défaut prévu quand ce réseau n'existe pas encore.

Ces installations sont à la charge du porteur de projet.

D – ZONE NATURELLE

La zone N correspond à des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée 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.


La zone N comprend un secteur :


- **Le secteur Nt** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pouvant accueillir une activité touristique en lien avec l'activité du Paddock au sein de l'espace naturel, mais pas d'habitation.

ARTICLE N1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES


Dans l'ensemble de la zone N :

Sont interdits tout usage et affectation des sols sauf celles visées à l'article N2.

Dans les secteurs de zones de débordement constaté de nappes (trame  sur la carte des risques), est interdit toute nouvelle construction;


Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :

- les sous-sols non adaptés à l'aléa;
- l'infiltration des eaux pluviales dans le sol;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) ;

Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :

- les sous-sols non adaptés à l'aléa,
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau

Sont interdits dans les zones d'inondation (figuré particulier : ) , tout exhaussement de sols et toutes nouvelles constructions qui constitueraient des obstacles au libre écoulement de l'eau.


De plus, dans les zones humides (figuré particulier : ) :

Dans le cas de zones humides inventoriées, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sera strictement interdit, notamment les remblais et déblais à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article 2 ci-après.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie.

Les secteurs de forte prédisposition à la présence de zones humides mentionnées sur les cartes de la DREAL (site internet <http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/>) devront quant à eux faire l'objet d'une étude permettant de confirmer ou d'infirmer cette présence.

Les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, de part et d'autre de la RD7 jusqu'à 250 mètres des limites extérieures de la voirie

(figuré particulier ) :

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolation acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 15 Mai 2017 (modifiant l'arrêté du 15/12/1999 et le décret n°95-21 du 9 janvier 1995.

Risques liés aux installations de GrT Gaz : 


Par l'arrêté préfectoral du 28 Septembre 2016 relatif aux servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour de canalisations de transport de gaz ou assimilés, sont interdites :

- La construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie,
- La construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE N2 : TYPES D'OCCUPATION, D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone N (y compris secteur Nt), sauf dispositions spécifiques contraires :

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou d'intérêt collectif, ou à des travaux de construction autorisés dans la zone.
- Les travaux d'infrastructures, réseaux, sécurité incendie, de régulation des eaux pluviales, sous réserve d'être d'intérêt collectif.
- Les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'être bien intégrés dans le paysage environnant.
Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement du secteur, il est possible de déroger aux règles pour les infrastructures, constructions, installations et équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aménagements, installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation telles que définies par l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère des sites.
- L'extension et l'aménagement (adaptation, réfection, restauration,...) des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère des sites.
Une seule extension sera autorisée sur une même habitation à compter de la date d'approbation du présent règlement.
- Les annexes aux bâtiments d'habitation (y compris les logements d'exploitants), sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
Un maximum de 2 nouvelles annexes par habitation sera autorisé à compter de la date d'approbation du présent règlement.
Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.
- Les abris pour animaux, sous réserve :
 - De ne pas être fermés sur plus de trois côtés, et de former une annexe à un bâtiment d'habitation existant.
 - D'être implantés à l'intérieur d'une zone comptée à 40 mètres mesurées à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal,
 - Qu'ils ne dépassent pas 3,50 mètres de hauteur et qu'ils soient d'une emprise au sol cumulée maximale de 40 m².
- Les travaux ou transformations sur les éléments naturels au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants  sous réserve d'avoir fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme auprès de l'autorité compétente.

Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptations exigées.
En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L.480-1 à L.480-14 du Code de l'Urbanisme.

- La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des implantations, emprises, volumes et destinations d'origine.

En zone N hors secteur :

- Les constructions, installations et aménagements à destination d'exploitation agricole et forestière (logements d'exploitant non inclus), sous réserve de :
 - ne pas constituer un siège d'exploitation,
 - respecter les périmètres sanitaires établis par le Règlement Sanitaire Départemental et par la réglementation des installations classées.

En secteur Nt :

Sont autorisés les installations, les aménagements extérieurs et autres constructions liés aux activités exercées et nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation des sites, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère des sites.

Dans les zones humides (figuré particulier :) :

Seuls sont autorisés :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sous réserve :
 - d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide,
 - et/ou que la perte de zones humides ait été compensée selon les modalités fixées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie.
- Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, pourront y être réalisés.

L'absence de zones humides identifiées au règlement graphique n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant celui de l'arrêté du 24 juin 2008 (version consolidée) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du Code de l'Environnement.

Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau (figuré particulier :) :

- Lorsque l'aménagement, l'extension, la réfection des constructions existantes, ainsi que la construction de leurs annexes sont autorisés, les travaux doivent néanmoins satisfaire aux prescriptions suivantes :
 - L'interdiction de toute construction à moins de 10 mètres de la berge du Dan,
 - La limitation de l'emprise de la construction qui devra être inférieure au ¼ de la surface du terrain,
 - L'imposition du niveau de plancher supérieur de 1 mètre minimum à la cote du terrain naturel.

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

ARTICLE N3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Accès

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie


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

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Liaisons douces :

Les cheminements piétonniers, notamment ceux identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant :  (chemins à conserver), doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

ARTICLE N4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- **Alimentation en eau potable**

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

- **Assainissement**

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

Eaux usées

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau d'assainissement public, conformément au règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen La Mer. Les modalités de raccordement et le réseau d'assainissement créé destiné à être classé dans le domaine public seront réalisés conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux

d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen La Mer. De manière générale, il sera exigé le respect du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen La Mer et de son cahier de prescriptions techniques.

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

- **Autres réseaux**

Dans la mesure du possible, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, c'est obligatoire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les clôtures, la pose d'ouvrages en saillie sur le domaine public est interdite.

Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions générales :

Les constructions devront être implantées par rapport :

- Route Départementale 7 : 35 mètres des voies et emprises publiques,
- Autres voies départementales : 25 mètres des voies et emprises publiques,
- Voie communale et chemin rural : 5 mètres des voies et emprises publiques.

Les retraits exigés pour les constructions par rapport aux cours d'eau sont les suivants :

- Cours d'eau : 10 mètres par rapport aux berges

2. Constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter les règles d'implantation fixées au paragraphe 1 ci-dessus.

Dans les hameaux nommés ci-dessus, lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles fixées au paragraphe 1 ci-dessus, l'extension, la surélévation, l'aménagement ou la reconstruction est autorisée, dans le respect du même retrait que le bâtiment existant et sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Dispositions générales :

En zone N

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres.

Les abris pour animaux doivent être implantés à 3 m minimum des limites séparatives.

En secteur Nt :

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 4 mètres.

2. Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'extension, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En zone N hors secteur :



Les annexes et les extensions d'un bâtiment principal d'habitation doivent être entièrement sises dans une zone d'implantation délimitée par un rayon de 30 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment.

En secteur Nt :

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

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des bâtiments à destination d'habitation existants ou nouvellement créés sont autorisées sous réserve qu'elles ne dépassent pas 30 % de l'emprise au sol de la construction principale.

Néanmoins, pour les habitations inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une emprise au sol totale de 130 m².

Les annexes des bâtiments à destination d'habitation existants ou nouvellement créés sont autorisées sous réserve de ne pas porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de terrain sur laquelle elle se situe. L'emprise au sol cumulée, ne devra pas dépasser, à compter de la date d'approbation du présent règlement 60 m² pour les autres annexes aux habitations.

En secteur Nt :

L'emprise au sol de chaque construction ne peut pas excéder 25% de l'unité foncière.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales :

Le niveau supérieur au plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

** **Le terrain naturel** est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

Bâtiments à usage agricole:

La hauteur totale des bâtiments à usage agricole est limitée à 12 mètres.

Extensions de bâtiments d'habitation :

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale.

Constructions annexes hors usage agricole :

La hauteur totale de toute annexe hors usage agricole ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout en cas de toiture terrasse ou 6 mètres au faîtage.

En secteur Nt :

La hauteur totale des constructions et de leurs extensions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

2. Cas particuliers :

2.1 En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments ou en cas d'extension de bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas les héberges du bâtiment existant.



2.2 L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.



2.3 Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées pour les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les éléments bâtis repérés au règlement graphique et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Esthétique générale

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les travaux sur constructions existantes repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ,  devront respecter les dispositions particulières fixées au titre II du présent règlement. Toute nouvelle construction proche d'un de ces éléments bâtis repérés doit en assurer la mise en valeur.

Lors de travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ,  , seront refusés tous travaux pouvant dénaturer l'élément repéré.

2. Les constructions à usage d'habitation

Les constructions devront être réalisées en matériaux, dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels de la région.

2.1 Les façades

Les façades, qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoise, bois, ..) devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint de tonalité clair, le blanc pur étant strictement interdit.

Les imitations de matériaux, tels que la fausse brique, les colombages imitation bois, ... sont interdites.

2.2 Les couvertures

Pour les habitations et leurs annexes, dont la pente de toitures est supérieure ou égale à 40°, les matériaux de couverture obligatoires sont :

- La petite tuile plate en terre cuite ou tous matériaux d'aspect, de pose et de couleur similaires,
- L'ardoise naturelle ou tous matériaux d'aspect, de pose et de couleur similaires.

La pose en diagonale est interdite.

2.3 Les toitures

Les volumes principaux des constructions à usage d'habitation seront couverts par une toiture de pentes comprises entre 40° et 60°.

Les toitures terrasse pour la construction principale sont autorisées, à condition qu'elles soient végétalisées.

Sont admises les toitures à pente faible ou pente nulle pour les extensions et les constructions annexes.

2.4 Les clôtures

Sont interdits :

Les haies synthétiques, les paillis et toiles imitant la végétation.

Les clôtures constituées de plaques de fibrociment, d'aggloméré brut, de palissades amovibles bois ou plastique, les films plastifiés et tout autre pare vue de fortune.

3. Les constructions à usage d'activité

3.1 Matériaux et couleurs

En dehors des couleurs propres aux matériaux naturel (bois, pierre, tuile, ardoise, etc ...) seuls sont autorisés :

- Les valeurs allant du beige clair au brun sombre, le vert amande et le gris graphite pour les façades,
- Les valeurs se rapprochent de celles de la tuile naturelle ou de l'ardoise pour les couvertures.

3.2 Formes et volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structure qui doivent aller dans les sens d'une bonne intégration dans le paysage.

Sont interdites :

- Les toitures de 4 pans à faible pente (inférieure à 40°),
- Les toitures terrasse.

4. Clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de fibrociment, d'aggloméré brut, de palissades amovibles bois ou plastique, les films plastifiés et tout autre pare vue de fortune.

5. Interventions sur le bâti existant

a) Les paragraphes 2° (les constructions à usage d'habitation) et 3° (les constructions à usage d'activité) ne s'appliquent pas dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.


b) Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2° et 3° pourront être autorisées pour les constructions existantes, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.

6. Cas particuliers

Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 (les constructions à usage d'habitation) du présent article, pourront être autorisées, pour les annexes et extensions sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.

Les constructions annexes réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.



7. Les éléments bâtis remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Pour les éléments ponctuels de patrimoine (murs et éléments de portail) identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant :  , toute transformation (suppression, changement de hauteur, etc.) d'une portion significative (de plus d'un mètre de longueur pour les murs) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente et devra être justifiée, par exemple, pour :

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

la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers.

8. Les élément naturel paysager au sein des zones bâties identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre paysager

Pour les éléments de paysage (jardins, parcs arborés, haies bocagères et talus) à préserver identifié au règlement graphique avec le figuré suivant :   , toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une autorisation d'urbanisme auprès de l'autorité compétente et devra être justifiée par des motifs tels que :

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

Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée telle que :

- la plantation d'un linéaire équivalent ayant un rôle similaire et composé d'essences bocagères pour les haies et talus,
- l'implantation de nouveaux sujets végétaux ayant un rôle équivalent et composé des essences équivalentes.

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

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

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

ARTICLE N12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les constructions et installations autorisés seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage et favorisant la biodiversité.

Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et arbustes d'essences locales.

Lors de plantation de haies situées en limite des zones naturelle et agricole, les clôtures végétales devront avoir les caractéristiques de haies bocagères composées uniquement d'essences locales mélangées pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité (les essences horticoles sont interdites).

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE N15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE N16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Le raccordement au réseau de communications numériques des constructions neuves devant abriter une activité qui le nécessite ou pourrait le nécessiter doit être réalisé quand ce réseau existe au droit de l'unité foncière accueillant les constructions, ou à défaut prévu quand ce réseau n'existe pas encore.

Ces installations sont à la charge du porteur de projet.

**TITRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA
PROTECTION DU PATRIMOINE BATI (L.151-19 DU CU)**

- Tous les travaux réalisés sur les constructions doivent être conçus dans le respect des dispositions applicables à la (aux) zone (s) concernée (s) contenues dans le titre 1 du règlement et dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
 - Des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques, qui ont conduit à leur identification,
 - De leur ordonnancement et de leur volumétrie,
 - Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.
- Sauf contrainte (s) technique(s) forte (s) liée (s) à l'état de la ou des constructions (désordre irréversible dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé, dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.
- Le projet doit sauf contrainte (s) technique(s) forte (s) liée (s) à l'état de la ou des constructions (désordre irréversible dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (pigeonnier, logements, étable, écuries, puits, hangar, fontaines, etc).
- Les éléments de clôture existants (portail, murs, murets grilles, etc) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèle pour les clôtures nouvelles.
- Dans les cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions, de façon à ne pas être visibles depuis l'extérieur du bâtiment.
- En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la re-division des baies de proportion d'origine est interdite.
- La création de nouveaux percements doit respecter le principe général de composition des façades et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine, lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales.
- Le projet doit assurer l'insertion de nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

TITRE 3 : ANNEXES AU REGLEMENT

A – Dispositions générales

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

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et, en particulier, de ses articles L.151-1 à 151-48 et R.123-1 à R.123-25.

PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol,
- Toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code de la Construction et de l'Habitat, Code Général des Collectivités Territoriales, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, etc.
- Les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application, modifiées par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite « Loi sur l'eau et les milieux aquatiques » et ses décrets d'application, ainsi que les dispositions de la loi 93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage » et les dispositions de la loi 95-101 du 2 février 1995 dite « Loi Barnier ».
- Les règles d'urbanisme des lotissements conformément aux dispositions de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, certains articles réglementaires demeurent applicables sur le territoire communal, nonobstant les dispositions du présent règlement du PLU, et notamment :

- **Article R.111-2 : Salubrité et sécurité publique**

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

- **Article R.111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R.111-5 :**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- **Article R.111-21: Respect du patrimoine urbain, naturel et historique**

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

- **Article R.111-23 et 24: Dispositifs écologiques ne pouvant faire l'objet d'interdiction**

En application de l'article L.111-16 :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des PLU, des POS, des plans d'aménagement de zone et des règlements de lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. Ils sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concernée,
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concernée,
- Les pompes à chaleur,
- Les brise-soleil.

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L.111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L.111-16 ne s'appliquent pas, fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité, prévues aux articles L.153-47 et R. 123-20.

L'avis de l'architecte de bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L.111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de 2 mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU.

- **Article R.111-25 :**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de la surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

- **Article R.111-26 : Respect des préoccupations d'environnement**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R.111-27 : Respect des préoccupations paysagères et patrimoniales**

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

PRISE EN COMPTE DES PERSONNES SENSIBLES

Tout projet d'implantation d'établissement accueillant des personnes sensibles devra tenir compte des risques liés aux pollutions, aux espaces agricoles cultivés, afin de limiter les concentrations de pesticides dans l'air en application de l'arrêté préfectoral pris le 31 Mai 2017 visant la protection des personnes sensibles vis-à-vis des épandages de produits phytopharmaceutiques.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et notamment l'article 14 concernant les découvertes fortuites : « **Toute découverte fortuite, mobilière, immobilière intéressant la préhistoire, 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 13 bis rue Saint-Ouen 14052 CAEN cedex), soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservatoire Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code Pénal.

D'autre part, dans le cadre des procédures d'urbanisme :

- La loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application (décret n°2002.89 du 16 janvier 2002) ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme. Devront être examinés, quelle que soit leur localisation, **les projets de lotissement, les Z.A.C., les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques.**

Ces différents dossiers **devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine (STAP)**. Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques.

- L'article R111-4 du Code de l'Urbanisme stipule que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. ».

REGLES D'URBANISME TERRITORIALISEES

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

Ces zones comprennent des secteurs (exemple : Ua, Uv).

Ces zones comprennent des Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) (exemples : At, As et Nt).

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

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

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

Le territoire couvert par le P.L.U. inclue notamment les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.113-1 et L.151-41 du Code de l'Urbanisme et les éléments du paysage à protéger (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

Les 4 types de zones :

LA ZONE URBAINE DITE « ZONE U »

LES ZONES URBAINES sont des zones déjà urbanisées et des zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

La zone U correspond aux secteurs de développements urbains sous forme de lotissement et où la densité urbaine est plus faible. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les secteurs d'habitat y sont autorisées.

Le secteur Ua correspond au centre ancien où les constructions sont implantées majoritairement en ordre continu et à l'alignement. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les secteurs d'habitat y sont autorisées.

Le secteur Ub correspond au secteur dense de logements collectifs de la Résidence Laurélie. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les secteurs d'habitat ne sont pas autorisées.

Le secteur Uv correspond au lotissement du Parc des Viking.

Le secteur Up correspond à l'ilot urbanisé des Pépinières au nord de la commune.

LA ZONE À URBANISER DITE « ZONE AU »

La zone à urbaniser à court terme, dite zone « 1AU », concerne les espaces à caractère naturel ou agricole desservis par des réseaux suffisants et destinés à être ouverts à l'urbanisation après l'approbation du présent PLU.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R151 du Code de l'Urbanisme).

La zone 1AU à vocation principale d'habitat : en extension de la Résidence de Laurélie, secteur d'urbanisation à court et moyen terme pouvant accueillir quelques constructions à usage d'habitation.

Cette zone comprend 1 secteur :

Le secteur 1AUa à vocation de mixité urbaine: outre les constructions à usage d'habitation, ce secteur concerné par un projet de ZAC à vocation de mixité urbaine, pourra accueillir des équipements publics d'intérêt général et services publics, des commerces et services à la personne, petit artisanat compatibles avec les quartiers d'habitat.

LA ZONE AGRICOLE DITE « ZONE A »

Correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

On distingue :

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

Cette zone comprend 3 secteurs :

Le secteur Ad : correspond aux espaces agricoles mais qui ne sont pas constructibles. Seule l'exploitation des terres est autorisée. Un projet d'aménagement routier (liaison Troarn – Courseulles) est y envisagé.

Le secteur At : Secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) pouvant accueillir de l'hébergement de type gîte et activités liées à cet hébergement au sein de l'espace agricole sous réserve de sa bonne insertion dans l'environnement.

Le secteur As : Secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) correspondant à la station-service existante dont les capacités d'évolution sont possibles de manière mesurée.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE DITE « ZONE N »

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée 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.

La zone N « pure » regroupe les espaces naturels, peu ou pas urbanisés. Ces terrains ont vocation à ne pas accueillir de nouvelles habitations et à maintenir leur caractère naturel. Mais extensions, annexes et réhabilitation y sont autorisés sous conditions.

Cette zone comprend 1 secteur :

Le secteur Nt : Secteur de taille et de capacité limitée pouvant accueillir une activité touristique en lien avec l'activité du Paddock au sein de l'espace naturel mais pas d'habitation.

Le document graphique «Plan d'assemblage» fait apparaître :

- Le zonage du règlement écrit
- Les limites communales
- Les cours d'eau
- Les éléments à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Les éléments à préserver pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Les chemins à conserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme
- Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme
- Les secteurs urbains faisant l'objet d'une OAP
- La zone de nuisances sonores de part et d'autre de la RD 7
- La marge de recul obligatoire de 10 mètres en secteur Up
- Les zones humides avérées figurant sur l'atlas de la DREAL (données de Janvier 2017)

Le document graphique « Risques » fait apparaître :

- Les secteurs soumis aux risques environnementaux : zone inondable par débordement des cours d'eau et remontée de nappe, cavité inventoriée et le périmètre de sécurité associé.

RAPPEL POUR INFORMATION

- 1- **Adaptations mineures :** voir les articles L.152-3 et suivants du code de l'urbanisme,
- 2- **Reconstruction après sinistre :** voir les articles L.111-15 et R.161-7 du code de l'urbanisme
- 3- **Droit de Préemption Urbain :** La délibération du Conseil Municipal en date du 17 Novembre 2008 maintient l'institution du droit de préemption urbain dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de la commune. Un nouveau droit de préemption urbain sera pris par la Communauté Urbaine de Caen la Mer, désormais compétente.

B – Règles et définitions communes : lexique des termes employés

Les règles, dispositions, définitions et croquis prévus ci-après s'appliquent à toutes les zones. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée dans une zone, elle se substitue expressément à la règle générale. En cas de divergence d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront.

ACCES

C'est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTERE :

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL :

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (exemple : bassin, étang)

ALIGNEMENT :

Limite d'emprise entre une voie et une parcelle.

Modalité de calcul des reculs :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

ALIGNEMENT DE FAIT :

L'arrêté d'alignement délivré en l'absence de plan d'alignement ne peut qu'indiquer les limites de la voie publique et de ses dépendances telles qu'elles ont été constatées au jour de la délivrance de l'arrêté. Il s'agit bien de la limite de fait de l'ouvrage public.

ANNEXE :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Sont ainsi désignées les constructions issues d'une démarche de création architecturale. Le recours à l'avis d'un expert : ABF, Architecte du CAUE, etc. pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'Urbanisme doit être prise en compte dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions (bâtiments, extension, annexe), même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination,
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE :

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes, hormis le logement de(s) exploitant(s) et sa (leur) famille.

CONSTRUCTION ET INSTALLATION NECESSAIRE AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Désigne les constructions et installations de type transformateur, poste de relèvement, abri bus, ouvrages d'assainissement collectif, poteaux incendie, petits équipements publics,...

DEPOT :

Amasement d'un produit, d'une matière pendant une durée inférieure à trois mois sur un même lieu.

DENSITE (AU SENS DE LA LOI MACRON) :

La densité des constructions est déterminée par le cumul des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantations définies dans le règlement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :

La liste des destinations est définie sur la base des articles R.123-9.

- 1 Habitation
- 2 Hébergement hôtelier
- 3 Commerce
- 4 Artisanat
- 5 Industrie
- 6 Exploitation agricole ou forestière
- 7 Entrepôts
- 8 Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif

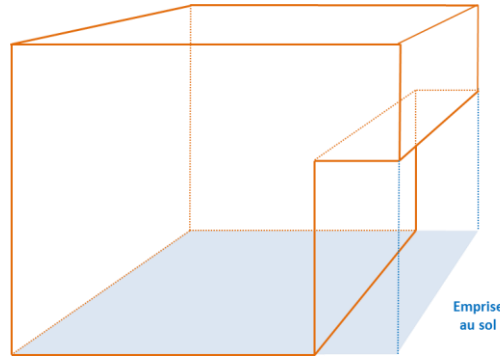
EAUX PLUVIALES

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale d'une construction, tous débords ou surplombs inclus.

Elle s'exprime en m² (c'est une aire).



ESPACE LIBRE :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils comprennent les espaces éventuels de stationnement. Ils nécessitent un traitement paysager et conçu en utilisant des essences locales.

ESPACE VERT :

Espace à dominante végétale, indépendamment du type de végétaux qui les recouvrent (pouvant aller des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine.

EXTENSION :

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou par surélévation.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE :

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

HAUTEUR TOTALE :

La hauteur totale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et de sa projection verticale sur le sol naturel (ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet) ou par rapport au niveau de l'espace public le plus proche.

INSTALLATION CLASSEE (SOUMISE A ENREGISTREMENT, DECLARATION ET AUTORISATION) :

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, stockages, chantiers, carrières et d'une manière générale, les exploitations exploitées ou détenues par

toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

LIMITE SEPARATIVE :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées (hormis les voies privées telles que définies ci-après).

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE :

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine,...

PARCELLE :

Unité cadastrale formée par un terrain délimité.

STOCKAGE :

Amasement d'un produit, d'une matière pendant une durée supérieure à trois mois sur un même lieu.

STATIONNEMENT :

En dehors des places réservées aux personnes handicapées dont les dimensions sont fixées par une réglementation spécifique, chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

SURFACE DE PLANCHER :

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des murs.

TERRAIN NATUREL :

On entend par terrain naturel le niveau de terrain (TN) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction ou d'aménagement.

TOIT TERRASSE :

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toits terrasses dans l'application du présent règlement.

UNITE FONCIERE :

Est considéré comme unité foncière, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux-roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

Emprises publiques : il s'agit des espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.