



PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT ECRIT

Vu pour être annexé à la délibération du :

SOMMAIRE

Dispositions applicables aux Zones U	2
Dispositions applicables aux Zones UX	12
Dispositions applicables aux Zones 1AU	21
Dispositions applicables aux Zones 1AUX	30
Dispositions applicables aux Zones A	38
Dispositions applicables aux Zones N	48
Emplacements réservés	59

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

Caractère de la zone :

Zone urbaine principalement affectée à l'habitat sous forme de constructions individuelles ou petits ensembles de faible densité. Les activités qui en sont le complément naturel y sont néanmoins autorisées.

- Ue : secteur réservé aux équipements publics

SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

U1.1 et U1.2 – Occupations et utilisation du sol interdites ou autorisées sous conditions

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✘

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✔

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✔*

Destinations des constructions	Sous-autorisation	Constructibilité	
		U	Ue
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✘	✘
	Exploitation forestière	✘	✘
Habitation	Logement	✔	✘
	Hébergement	✔	✘
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✔*	✘
	Restauration	✔	✘
	Commerce de gros	✔*	✘
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	✔	✘
	Hébergement hôtelier et touristique	✔	✘
	Cinéma	✔	✘
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✔	✔
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✔*	✔*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✔	✔
	Salle d'art et de spectacles	✔	✔
	Equipements sportifs	✔	✔
	Autres équipements recevant du public	✔	✔
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✘	✘
	Entrepôt	✔*	✘
	Bureau	✔	✘
	Centre de congrès et d'exposition	✔	✔

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté

- Toute activité relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et incompatibles avec la proximité de l'habitat
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation
- Les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (véhicules usagers, déchets de toute nature, stockage de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération)
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à travaux de constructions autorisés dans la zone
- La création de camping et les habitations légères de loisirs
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

Sont autorisés sous conditions que le projet, par sa nature, son importance, son aspect, le trafic généré, n'engendre pas de nuisances en termes de sécurité, salubrité et tranquillité des habitations environnantes et sous réserve de respecter les dispositions du DAAC, les constructions, extensions et changements de destination de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU à destination :

- d'artisanat et commerces de détail,
- de commerces de gros,
- de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- d'entrepôt.

Sont également autorisés :

- le stationnement isolé de caravanes, camping-cars ou de bateaux de plus de 3 mois sous réserve qu'il se situe dans des remises ou bâtiments existants, ou d'être masqués par des plantations.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment à condition que celui-ci ait été régulièrement édifié, démolé ou détruit depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme et que celle-ci ne présente aucun danger.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension et leurs travaux de maintenance ou de modification pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

En secteur Ue, sont uniquement autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

Dans les secteurs soumis à un risque d'effondrement (en zone U et Ue) et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- Toute nouvelle construction est interdite

Dans le périmètre de sécurité de la cavité reporté sur le plan graphique 4.3, sauf démonstration de l'absence de risque en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme :

- Toute nouvelle construction est interdite

Dans le périmètre de protection du captage de l'Orne :

- Sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol susceptibles de nuire à la protection de la prise de l'Eau dans l'Orne
- Les prescriptions de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique de captage, en date du 23 juillet 1975, annexée à la pièce 5.1 du présent PLU doivent être respectées et plus particulièrement, les interdictions ou réglementations suivantes :
 - Les stockages nouveaux d'hydrocarbures liquides ou gazeux à usage commercial
 - Les dépôts de produits chimiques à usage industriel ou commercial : ils seront soumis à autorisation préfectorale
 - Les dépôts d'hydrocarbures à usage domestique et agricole : ceux-ci seront autorisés à condition qu'ils soient installés sur des aires étanches et dans un cuvelage d'une contenance égale à leur volume
 - Les puits perdus absorbants ou filtrants

U1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations devront respecter les prescriptions du PLH de Caen la Mer.

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

U2.1 – Volumétrie et implantations des constructions

1. Volumétrie

1.1. Règles de hauteur

La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le point le plus bas situé à la verticale de ce point.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial avant travaux ou, en cas de terrain en pente, le milieu de la façade jusqu'au faîtage (ou l'acrotère pour les toits terrasses). Les cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas prises en compte.

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

La hauteur des constructions est limitée à :

- 11 mètres au faîtage,
- 9 mètres à l'acrotère

Les constructions en limites séparatives en adossement à une ou plusieurs constructions existantes sont autorisées à la condition que leur hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit et 7 mètres de hauteur totale ou si leur hauteur ne dépasse pas la hauteur à l'égout du toit du bâtiment sur lequel elles viennent s'adosser. La hauteur des volumes secondaires devra être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale. La hauteur des annexes aux habitations ne devra pas dépasser 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en Ue.

1.2. Règles de densité

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas au secteur Ue ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.

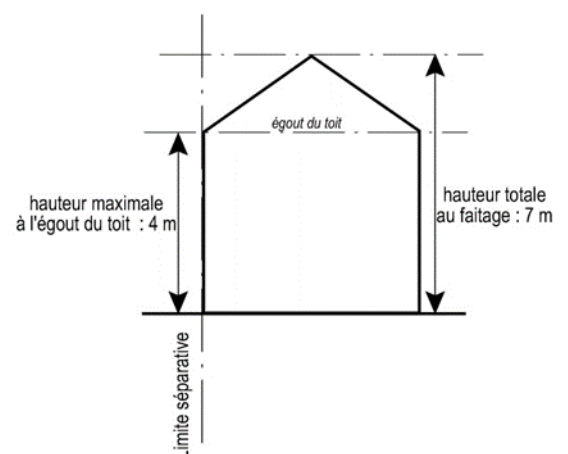
Des implantations différentes pourront être autorisées :

- En cas de prolongement de constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles et sous condition de ne pas nuire à la sécurité routière
- Si le projet de construction permet de conserver un alignement sur rue (implantation de garages ou d'annexes à l'alignement, murs de clôtures maçonnés...)
- en bordure des rues créées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble faisant l'objet d'un plan de composition urbaine

3. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit : en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- à une distance des limites séparatives égale à $H/2$ (comptée à l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres
- en limite séparative si elles respectent le principe ci-contre ou si elles viennent s'adosser à un bâtiment existant en mitoyenneté dont elles ne dépassent pas la hauteur à l'égout du toit
- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de constructions existantes dans le prolongement des façades et des pignons



Des reculs différents pourront être autorisés pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non conformes aux dispositions ci-dessus sous condition de demeurer dans la continuité des limites d'emprise existante.

4. Implantation sur une même propriété

Les choix d'implantation des constructions sur une même propriété devront permettre de limiter les effets d'ombre portés d'un bâtiment à l'autre.

U2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « 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. »

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-19) et identifiés sur le document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h.

1. Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume adapté à la parcelle, et respectant l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des matériaux utilisés devra être choisi en cohérence avec la destination de la construction et mis en œuvre de manière soignée.

Les nouvelles constructions seront conçues de manière à limiter les surfaces d'ombre portées sur les fonds riverains lorsque le terrain d'implantation permettra des implantations alternatives et s'intégrer dans leur environnement.

Les abris de jardins devront être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

2. Constructions nouvelles

Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront être recouverts. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes sauf pour une construction d'architecture contemporaine de qualité qui justifierait un autre choix. Les enduits blancs et vifs sont interdits.

Les façades végétalisées sont autorisées.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades) avec une teinte identique à la toiture. Les antennes devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible.

Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

3. Interventions sur le bâti ancien

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

4. Clôtures

Les clôtures pleines sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies. Dans le cas de murs existants, leur restauration à l'identique et leur prolongement à une hauteur identique à l'existant est autorisé afin de préserver le caractère architectural de l'ensemble.

Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un parement ou un enduit dont la couleur sera en harmonie avec le bâtiment principal.

Les clôtures à claire voie devront être doublées d'une haie vive inférieure à 2 mètres.

5. Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions et réhabilitations prendront en compte les objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

U2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Lors de toute construction ou aménagement, les plantations existantes doivent être dans la mesure du possible maintenues ou remplacées sauf si cela apporte un bénéfice écologique ou paysager.

Les espaces boisés classés (art L113-1 et L113-2CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-23), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. Dans le cas de la création d'un accès nécessitant la suppression d'une haie, la plantation d'un linéaire équivalent pourra être exigé. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.

Lors de la création d'espaces verts, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de veiller à la bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter les zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Les aires de stockage extérieures et les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées d'une haie d'essences locales formant écran.

U2.4 – Stationnement

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

Pour les constructions d'habitation individuelle, il est demandé 2 places de stationnement par logement. Une seule place est demandée par logement pour les constructions de logements locatifs sociaux.

Pour les commerces, activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, le projet devra justifier d'une aire de stationnement d'une superficie suffisante devant permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de services que des véhicules du personnel et des visiteurs. Ces aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

SECTION III : Equipements, réseaux et emplacements réservés

U3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

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).

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des accès groupés, notamment dans le cas de permis d'aménager, pourront être imposés pour des terrains adjacents.

Les nouveaux accès sur la RD562a sont interdits.

2. Voie de circulation

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

3. Collecte des déchets ménagers

Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'« au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer.

U3.2 – Desserte par les réseaux

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

1. Eau potable

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

Les modalités de raccordement au réseau d'eau potable et du réseau créé destiné à être classé dans le domaine public sera réalisé conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.

Pour les projets d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC...), il sera nécessaire de justifier le dimensionnement du réseau à créer afin d'appréhender la desserte en eau potable depuis le réseau existant.

2. Assainissement

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.

2.1 Gestion des 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 réalisées 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 non collectif 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 la Mer.

2.2 Gestion des 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 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.

De plus, à l'intérieur du périmètre de protection des eaux de l'Orne :

- Les eaux pluviales des espaces communs seront collectées à l'intérieur de réseaux étanches, épurées (décantation et séparation des hydrocarbures) et regroupées dans un ou plusieurs bassins de temporisation, le rejet étant limité au débit de l'état initial.
- En ce qui concerne les eaux de toiture et des surfaces imperméabilisées privatives, le rejet direct dans le sol au moyen de puisards est interdit. L'évacuation doit se faire par épandage superficiel au moyen de drains ou à l'intérieur d'ouvrages filtrants.

4. Réseaux divers

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

Caractère de la zone :

Zone urbaine réservée aux activités artisanales, industrielles ou commerciales

SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

UX1.1 et UX1.2 – Occupations et utilisation du sol interdites ou autorisées sous conditions

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✕

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✓

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✓*

Destinations des constructions	Sous-autorisation	Constructibilité
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✕
	Exploitation forestière	✕
Habitation	Logement	✕
	Hébergement	✕
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓
	Restauration	✓
	Commerce de gros	✓
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓
	Cinéma	✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salle d'art et de spectacles	✕
	Equipements sportifs	✕
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓
	Entrepôt	✓
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✕

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction et installations classées engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation

- Les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à travaux de constructions autorisés dans la zone
- La création de camping et les habitations légères de loisirs
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

Sont également autorisés :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment à condition que celui-ci ait été régulièrement édifié, démoli ou détruit depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme et que celle-ci ne présente aucun danger.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension et leurs travaux de maintenance ou de modification pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

La construction de commerce est soumise aux dispositions du DAAC du SCoT.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

Dans le périmètre de protection du captage de l'Orne :

- Sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol susceptibles de nuire à la protection de la prise de l'Eau dans l'Orne
- Les prescriptions de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique de captage, en date du 23 juillet 1975, annexée à la pièce 5.1 du présent PLU doivent être respectées et plus particulièrement, les interdictions ou réglementations suivantes :
 - Les stockages nouveaux d'hydrocarbures liquides ou gazeux à usage commercial
 - Les dépôts de produits chimiques à usage industriel ou commercial : ils seront soumis à autorisation préfectorale
 - Les dépôts d'hydrocarbures à usage domestique et agricole : ceux-ci seront autorisés à condition qu'ils soient installés sur des aires étanches et dans un cuvelage d'une contenance égale à leur volume
 - Les puits perdus absorbants ou filtrants

UX1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UX2.1 – Volumétrie et implantations des constructions

L'implantation des commerces devra être compatible avec les dispositions du DAAC.

1. Volumétrie

1.1 Règles de hauteur

La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le point le plus bas situé à la verticale de ce point.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial avant travaux ou, en cas de terrain en pente, le milieu de la façade jusqu'au faîtage (ou l'acrotère pour les toits terrasses). Les cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas prises en compte.

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

La hauteur maximale des constructions est limitée 12 mètres au faîtage.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative et qu'elle s'adosse à une construction existante, sa hauteur devra être identique ou inférieure à la hauteur de cette dernière.

1.2. Règles de densité

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum de la limite de la RD562a
- 5 mètres minimum des autres voies et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- en cas de prolongement de constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles et sous condition de ne pas nuire à la sécurité routière
- en bordure des rues créées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble faisant l'objet d'un plan de composition urbaine

3. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des reculs différents pourront être autorisés pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non conformes aux dispositions ci-dessus sous condition de demeurer dans la continuité des limites d'emprise existante.

4. Implantation sur une même propriété

Les choix d'implantation des constructions sur une même propriété devront permettre de limiter les effets d'ombre portés d'un bâtiment à l'autre.

UX2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « 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. »

1. Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume adaptée à la parcelle, et respectant l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des matériaux utilisés devra être choisi en cohérence avec la destination de la construction et mis en œuvre de manière soignée.

Les nouvelles constructions seront conçues de manière à limiter les surfaces d'ombre portées sur les fonds riverains lorsque le terrain d'implantation permettra des implantations alternatives et s'intégrer dans leur environnement.

Pour les bâtiments à usage d'activité, les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les coloris devront être choisis dans une gamme allant du blanc au gris anthracite. Des couleurs vives pourront être utilisées très ponctuellement sur des éléments architecturaux spécifiques.

Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades) avec une teinte identique à la toiture. Les antennes devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible.

Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

2. Interventions sur le bâti existant

Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte

3. Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur maximum et seront doublées d'une haie vive.

4. Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions et réhabilitations prendront en compte les objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

UX2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Lors de toute construction ou aménagement, les plantations existantes doivent être dans la mesure du possible maintenues ou remplacées sauf si cela apporte un bénéfice écologique ou paysager.

Les espaces boisés classés (art L113-1 et L113-2CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-23), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. Dans le cas de la création d'un accès nécessitant la suppression d'une haie, la plantation d'un linéaire équivalent pourra être exigé. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.

Lors de la création d'espaces verts, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de veiller à la bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter les zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Les aires de stockage extérieures et les installations pouvant émettre notamment esthétiques devront être entourées d'une haie d'essences locales formant écran.

UX2.4 – Stationnement

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

Les projets devront justifier d'une aire de stationnement d'une superficie suffisante devant permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de services que des véhicules du personnel et des visiteurs. Ces aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

SECTION III : Equipements, réseaux et emplacements réservés

UX3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

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).

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des accès groupés, notamment dans le cas de permis d'aménager, pourront être imposés pour des terrains adjacents.

Les nouveaux accès sur la RD562A sont interdits.

2. Voie de circulation

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

3. Collecte des déchets ménagers

Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'« au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer.

UX3.2 – Desserte par les réseaux

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

1. Eau potable

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

Les modalités de raccordement au réseau d'eau potable et du réseau créé destiné à être classé dans le domaine public sera réalisé conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.

Pour les projets d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC...), il sera nécessaire de justifier le dimensionnement du réseau à créer afin d'appréhender la desserte en eau potable depuis le réseau existant.

2. Assainissement

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.

2.1 Gestion des 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 réalisées 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 non collectif 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 la Mer.

2.2 Gestion des 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 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.

De plus, à l'intérieur du périmètre de protection des eaux de l'Orne :

- Les eaux pluviales des espaces communs seront collectées à l'intérieur de réseaux étanches, épurées (décantation et séparation des hydrocarbures) et regroupées dans un ou plusieurs bassins de temporisation, le rejet étant limité au débit de l'état initial.
- En ce qui concerne les eaux de toiture et des surfaces imperméabilisées privatives, le rejet direct dans le sol au moyen de puisards est interdit. L'évacuation doit se faire par épandage superficiel au moyen de drains ou à l'intérieur d'ouvrages filtrants.

3. Réseaux divers

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Caractère de la zone :

Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée sous forme d'opération groupée. Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone demeure conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement et à l'assurance des possibilités réelles d'alimentation en eau potable.

SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1AU1.1 et 1AU1.2 – Occupations et utilisation du sol interdites ou autorisées sous conditions

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✕

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✓

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✓*

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

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté

- Toute activité relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et incompatibles avec la proximité de l'habitat
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation
- Les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (véhicules usagers, déchets de toute nature, stockage de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération)
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à travaux de constructions autorisés dans la zone
- La création de camping et les habitations légères de loisirs
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

Sont autorisés sous conditions que le projet, par sa nature, son importance, son aspect, le trafic généré, n'engendre pas de nuisances en termes de sécurité, salubrité et tranquillité des habitations environnantes, les constructions, extensions et changements de destination de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU à destination :

- d'artisanat et commerces de détail,
- de commerces de gros,
- de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- d'entrepôt.

Sont également autorisés :

- Le stationnement isolé de caravanes, camping-cars ou de bateaux de plus de 3 mois sous réserve qu'il se situe dans des remises ou bâtiments existants, ou d'être masqués par des plantations.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment à condition que celui-ci ait été régulièrement édifié, démolé ou détruit depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme et que celle-ci ne présente aucun danger.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension et leurs travaux de maintenance ou de modification pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

La construction de commerce est soumise aux dispositions du DAAC du SCoT.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

Dans le périmètre de protection du captage de l'Orne :

- Sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol susceptibles de nuire à la protection de la prise de l'Eau dans l'Orne
- Les prescriptions de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique de captage, en date du 23 juillet 1975, annexée à la pièce 5.1 du présent PLU doivent être respectées et plus particulièrement, les interdictions ou réglementations suivantes :
 - Les stockages nouveaux d'hydrocarbures liquides ou gazeux à usage commercial
 - Les dépôts de produits chimiques à usage industriel ou commercial : ils seront soumis à autorisation préfectorale
 - Les dépôts d'hydrocarbures à usage domestique et agricole : ceux-ci seront autorisés à condition qu'ils soient installés sur des aires étanches et dans un cuvelage d'une contenance égale à leur volume
 - Les puits perdus absorbants ou filtrants

1AU1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations devront respecter les prescriptions du PLH de Caen la Mer.

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU2.1 – Volumétrie et implantations des constructions

1. Volumétrie

La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le point le plus bas situé à la verticale de ce point.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial avant travaux ou, en cas de terrain en pente, le milieu de la façade jusqu'au faîtage (ou l'acrotère pour les toits terrasses). Les cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas prises en compte.

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

La hauteur des constructions est limitée à :

- 11 mètres au faîtage,
- 9 mètres à l'acrotère

Les constructions en limites séparatives en adossement à une ou plusieurs constructions existantes sont autorisées à la condition que leur hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit et 7 mètres de hauteur totale ou si leur hauteur ne dépasse pas la hauteur à l'égout du toit du bâtiment sur lequel elles viennent s'adosser. La hauteur des volumes secondaires devra être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale. La hauteur des annexes aux habitations ne devra pas dépasser 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques. En limite de la RD 562A, ce retrait sera porté à 10 mètres minimum.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- En cas de prolongement de constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles et sous condition de ne pas nuire à la sécurité routière
- Si le projet de construction permet de conserver un alignement sur rue (implantation de garages ou d'annexes à l'alignement, murs de clôtures maçonnés...)
- En bordure des rues créées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble faisant l'objet d'un plan de composition urbaine

3. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4. Implantation sur une même propriété

Les choix d'implantation des constructions sur une même propriété devront permettre de limiter les effets d'ombre portés d'un bâtiment à l'autre.

1AU2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « 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. »

1. Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume adapté à la parcelle, et respectant l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des matériaux utilisés devra être choisi en cohérence avec la destination de la construction et mis en œuvre de manière soignée.

Les nouvelles constructions seront conçues de manière à limiter les surfaces d'ombre portées sur les fonds riverains lorsque le terrain d'implantation permettra des implantations alternatives et s'intégrer dans leur environnement.

Les abris de jardins devront être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

2. Constructions nouvelles

Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront être recouverts. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes sauf pour une construction d'architecture contemporaine de qualité qui justifierait un autre choix. Les enduits blancs et vifs sont interdits.

Les façades végétalisées sont autorisées.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades) avec une teinte identique à la toiture. Les antennes devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible.

Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

3. Clôtures

Les clôtures pleines sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies. Dans le cas de murs existants, leur restauration à l'identique et leur prolongement à une hauteur identique à l'existant est autorisé afin de préserver le caractère architectural de l'ensemble.

Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un parement ou un enduit dont la couleur sera en harmonie avec le bâtiment principal.

Les clôtures à claire voie devront être doublées d'une haie vive inférieure à 2 mètres.

4. Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

L'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.

1AU2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Lors de toute construction ou aménagement, les plantations existantes doivent être dans la mesure du possible maintenues ou remplacées sauf si cela apporte un bénéfice écologique ou paysager.

Les espaces boisés classés (art L113-1 et L113-2CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-23), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. Dans le cas de la création d'un accès nécessitant la suppression d'une haie, la plantation d'un linéaire équivalent pourra être exigé. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.

Lors de la création d'espaces verts, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de veiller à la bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter les zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Les aires de stockage extérieures et les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées d'une haie d'essences locales formant écran.

1AU2.4 – Stationnement

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

Pour les constructions d'habitation individuelle, il est demandé 2 places de stationnement par logement. Une seule place est demandée par logement pour les constructions de logements locatifs sociaux.

Pour les commerces, activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, le projet devra justifier d'une aire de stationnement d'une superficie suffisante devant permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de services que des véhicules du personnel et des visiteurs. Ces aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

SECTION III : Equipements, réseaux et emplacements réservés

1AU3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

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).

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des accès groupés, notamment dans le cas de permis d'aménager, pourront être imposés pour des terrains adjacents.

Les nouveaux accès sur la RD562a sont interdits.

2. Voie de circulation

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

3. Collecte des déchets ménagers

Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'« au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer.

1AU3.2 – Desserte par les réseaux

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

1. Eau potable

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

Les modalités de raccordement au réseau d'eau potable et du réseau créé destiné à être classé dans le domaine public sera réalisé conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.

Pour les projets d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC...), il sera nécessaire de justifier le dimensionnement du réseau à créer afin d'appréhender la desserte en eau potable depuis le réseau existant.

2. Assainissement

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.

2.1 Gestion des 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 réalisées 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 non collectif 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 la Mer.

2.2 Gestion des 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 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.

De plus, à l'intérieur du périmètre de protection des eaux de l'Orne :

- Les eaux pluviales des espaces communs seront collectées à l'intérieur de réseaux étanches, épurées (décantation et séparation des hydrocarbures) et regroupées dans un ou plusieurs bassins de temporisation, le rejet étant limité au débit de l'état initial.
- En ce qui concerne les eaux de toiture et des surfaces imperméabilisées privatives, le rejet direct dans le sol au moyen de puisards est interdit. L'évacuation doit se faire par épandage superficiel au moyen de drains ou à l'intérieur d'ouvrages filtrants.

3. Réseaux divers

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUX

Caractère de la zone :

Zone d'urbanisation future équipée ou insuffisamment équipée destinée aux activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services.

SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1AUX1.1 et 1AUX1.2 – Occupations et utilisation du sol interdites ou autorisées sous conditions

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✕

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✓

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✓*

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

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction et installations classées engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation

- Les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à travaux de constructions autorisés dans la zone
- La création de camping et les habitations légères de loisirs
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

Dans le périmètre de protection du captage de l'Orne :

- Sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol susceptibles de nuire à la protection de la prise de l'Eau dans l'Orne
- Les prescriptions de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique de captage, en date du 23 juillet 1975, annexée à la pièce 5.1 du présent PLU doivent être respectées et plus particulièrement, les interdictions ou réglementations suivantes :
 - Les stockages nouveaux d'hydrocarbures liquides ou gazeux à usage commercial
 - Les dépôts de produits chimiques à usage industriel ou commercial : ils seront soumis à autorisation préfectorale
 - Les dépôts d'hydrocarbures à usage domestique et agricole : ceux-ci seront autorisés à condition qu'ils soient installés sur des aires étanches et dans un cuvelage d'une contenance égale à leur volume
 - Les puits perdus absorbants ou filtrants

Sont également autorisés :

- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension et leurs travaux de maintenance ou de modification pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les établissements de soins et d'enseignement sont autorisés sous conditions qu'ils se situent à l'extérieur d'un couloir de précaution de 100m à partir des lignes THT

1AUX1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'implantation des commerces devra être compatible avec les dispositions du DAAC.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension mentionnés dans la liste des servitudes.

1AUX2.1 – Volumétrie et implantations des constructions

1. Hauteur

La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le point le plus bas situé à la verticale de ce point.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial avant travaux ou, en cas de terrain en pente, le milieu de la façade jusqu'au faîtage (ou l'acrotère pour les toits terrasses). Les cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas prises en compte.

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

La hauteur maximale des constructions est limitée 12 mètres au faîtage.

2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum de la limite de la RD562a et du boulevard Ostiguy.
- 5 mètres minimum des autres voies et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être autorisées en bordure des rues créées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble faisant l'objet d'un plan de composition urbaine

3. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les prolongements de façade destinés à masquer les cours de service ou des aires de stockage pourront être prolongés jusqu'en limite de propriété.

4. Implantation sur une même propriété

Les choix d'implantation des constructions sur une même propriété devront permettre de limiter les effets d'ombre portés d'un bâtiment à l'autre.

1AUX2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « 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. »

1. Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume adapté à la parcelle, et respectant l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des matériaux utilisés devra être choisi en cohérence avec la destination de la construction et mis en œuvre de manière soignée.

Les nouvelles constructions seront conçues de manière à limiter les surfaces d'ombre portées sur les fonds riverains lorsque le terrain d'implantation permettra des implantations alternatives et s'intégrer dans leur environnement.

Pour les bâtiments à usage d'activité, les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les coloris devront être choisis dans une gamme allant du blanc au gris anthracite. Des couleurs vives pourront être utilisées très ponctuellement sur des éléments architecturaux spécifiques.

Les toitures visibles ne seront acceptées que dans le cas où leur forme participe à la composition architecturale du bâtiment. Dans tout autre cas, elles seront dissimulées par les acrotères.

Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades) avec une teinte identique à la toiture. Les antennes devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible.

Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les enseignes seront installées sur la façade à raison de deux unités maximum par bâtiment. Les enseignes drapeau et les totems sont interdites cependant, sont autorisées les enseignes saillantes du volume bâti à condition que les 2/3 de leur hauteur au moins soient comprises dans l'emprise de la façade.

Elles ne pourront présenter une emprise globale supérieure à 10% de la façade sur laquelle elles sont situées.

2. Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur maximum et seront doublées d'une haie vive, excepté le long des voies si la lisibilité des façades est recherchée.

3. Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions et réhabilitations prendront en compte les objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

1AUX2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Lors de toute construction ou aménagement, les plantations existantes doivent être dans la mesure du possible maintenues ou remplacées sauf si cela apporte un bénéfice écologique ou paysager.

Les espaces boisés classés (art L113-1 et L113-2CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-23), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. Dans le cas de la création d'un accès nécessitant la suppression d'une haie, la plantation d'un linéaire équivalent pourra être exigé. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.

Lors de la création d'espaces verts, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de veiller à la bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter les zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Les aires de stockage extérieures et les installations pouvant émettre des nuisances esthétiques devront être entourées d'une haie d'essences locales formant écran.

1AUX2.4 – Stationnement

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

Les projets devront justifier d'une aire de stationnement d'une superficie suffisante devant permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de services que des véhicules du personnel et des visiteurs. Ces aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

SECTION III : Equipements, réseaux et emplacements réservés

1AUX3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

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).

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des accès groupés, notamment dans le cas de permis d'aménager, pourront être imposés pour des terrains adjacents.

Les nouveaux accès sur la RD562A sont interdits.

2. Voie de circulation

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

3. Collecte des déchets ménagers

Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'« au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer.

1AUX3.2 – Desserte par les réseaux

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

1. Eau potable

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

Les modalités de raccordement au réseau d'eau potable et du réseau créé destiné à être classé dans le domaine public sera réalisé conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.

Pour les projets d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC...), il sera nécessaire de justifier le dimensionnement du réseau à créer afin d'appréhender la desserte en eau potable depuis le réseau existant.

2. Assainissement

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.

2.1 Gestion des 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 réalisées 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 non collectif 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 la Mer.

2.2 Gestion des 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 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.

3. Réseaux divers

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Caractère de la zone :

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

SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

A1.1 et A1.2 – Occupations et utilisation du sol interdites ou autorisées sous conditions

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✕

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✓

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✓*

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

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation

- Les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à travaux de constructions autorisés dans la zone
- La création de camping et les habitations légères de loisirs
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.
- La transformation des annexes en nouveaux logements

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Les constructions à usage d'habitation si la présence permanente de l'agriculteur est indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation agricole
- L'extension mesurée du bâti existant et la création d'annexes à destination d'habitation
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan graphique 4.2 faisant preuve d'une architecture de qualité sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de l'avis conforme de la commission départementale compétente (art L.151-11.2° CU).
- Les annexes destinées à l'hébergement des animaux (hors activité agricole principale)

Sont également autorisés :

- Le stationnement isolé de caravanes, camping-cars ou de bateaux de plus de 3 mois sous réserve qu'il se situe dans des remises ou bâtiments existants, ou d'être masqués par des plantations.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment à condition que celui-ci ait été régulièrement édifié, démolé ou détruit depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme et que celle-ci ne présente aucun danger.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eau pluviale...) autorisés dans la zone.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension et leurs travaux de maintenance ou de modification pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

Dans le périmètre de protection du captage de l'Orne :

- Sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol susceptibles de nuire à la protection de la prise de l'Eau dans l'Orne

- Les prescriptions de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique de captage, en date du 23 juillet 1975, annexée à la pièce 5.1 du présent PLU doivent être respectées et plus particulièrement, les interdictions ou réglementations suivantes :
 - Les stockages nouveaux d'hydrocarbures liquides ou gazeux à usage commercial
 - Les dépôts de produits chimiques à usage industriel ou commercial : ils seront soumis à autorisation préfectorale
 - Les dépôts d'hydrocarbures à usage domestique et agricole : ceux-ci seront autorisés à condition qu'ils soient installés sur des aires étanches et dans un cuvelage d'une contenance égale à leur volume
 - Les puits perdus absorbants ou filtrants

A1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A2.1 – Volumétrie et implantations des constructions

Les constructions nouvelles à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitant agricole devront s'implanter à une distance maximale de 150 mètres des installations nécessitant une surveillance sauf impossibilité avérée.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension mentionnés dans la liste des servitudes.

1. Volumétrie

1.1. Règles de hauteur

La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le point le plus bas situé à la verticale de ce point.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial avant travaux ou, en cas de terrain en pente, le milieu de la façade jusqu'au faîtage (ou l'acrotère pour les toits terrasses). Les cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas prises en compte.

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à :

- 11 mètres au faîtage,
- 9 mètres à l'acrotère

Lorsque la construction est implantée en limite séparative et qu'elle s'adosse à une construction existante, sa hauteur devra être identique ou inférieure à la hauteur de cette dernière.

La hauteur des volumes secondaires devra être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes aux habitations ne devra pas dépasser 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

La hauteur des annexes destinées à l'hébergement des animaux ne devra pas dépasser 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

1.2. Règles de densité

Densité de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière :

- Pour les unités foncières supérieures à 2000m², la surface de plancher de l'ensemble des constructions peut être égale ou inférieure à 0.2 fois l'unité foncière jusqu'à concurrence de 800 m² maximum.
- Pour les unités foncières d'une superficie comprise entre 1000 et 2000 m², la surface de plancher de l'ensemble des constructions peut être égale ou inférieure à 0.3 fois l'unité foncière jusqu'à concurrence de 600 m² maximum.
- Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 1000 m², la surface de plancher de l'ensemble des constructions peut être égale ou inférieure à 0.4 fois l'unité foncière jusqu'à concurrence de 400 m²

Extension des constructions à usage d'habitations :

- Pour les constructions égales ou supérieures à 100m² d'emprise au sol, l'extension pourra atteindre jusqu'à 30% de l'emprise au sol de la construction jusqu'à concurrence d'une emprise au sol totale de 250 m².
- Pour les constructions égales ou inférieures à 100m² d'emprise au sol, l'extension pourra atteindre jusqu'à 60% de l'emprise au sol de la construction jusqu'à concurrence d'une emprise au sol totale de 130 m².

Annexes des constructions à usage d'habitations :

- L'emprise au sol des annexes des habitations créées est limitée à 50m².
- L'emprise au sol des annexes destinées à l'hébergement des animaux (hors activité agricole principale) est limitée à 20m²

2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à usage agricole doivent être implantées à 10 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.

Les autres constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- En cas de prolongement de constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles et sous condition de ne pas nuire à la sécurité routière
- Si le projet de construction permet de conserver un alignement sur rue (implantation de garages ou d'annexes à l'alignement, murs de clôtures maçonnés...)

3. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des reculs différents pourront être autorisés pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non conformes aux dispositions ci-dessus sous condition de demeurer dans la continuité des limites d'emprise existante.

4. Implantation sur une même propriété

Les choix d'implantation des constructions sur une même propriété devront permettre de limiter les effets d'ombre portés d'un bâtiment à l'autre.

Les annexes des constructions à usage d'habitations doivent être entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal

A2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « 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. »

1. Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume adapté à la parcelle, et respectant l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des matériaux utilisés devra être choisi en cohérence avec la destination de la construction et mis en œuvre de manière soignée.

Les nouvelles constructions seront conçues de manière à limiter les surfaces d'ombre portées sur les fonds riverains lorsque le terrain d'implantation permettra des implantations alternatives et s'intégrer dans leur environnement.

2. Constructions nouvelles

Les murs de façade des constructions des habitations et leurs annexes qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront être recouverts. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes sauf pour une construction d'architecture contemporaine de qualité qui justifierait un autre choix. Les enduits blancs et vifs sont interdits.

Les façades végétalisées sont autorisées.

La couverture des constructions des habitations et leurs annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

Les teintes et les matériaux utilisés pour les bâtiments agricoles doivent favoriser leur intégration dans le paysage environnant.

Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades) avec une teinte identique à la toiture. Les antennes devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible.

Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

3. Interventions sur le bâti ancien

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

4. Clôtures

Les clôtures pleines sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies. Dans le cas de murs existants, leur restauration à l'identique et leur prolongement à une hauteur identique à l'existant est autorisé afin de préserver le caractère architectural de l'ensemble.

Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un parement ou un enduit dont la couleur sera en harmonie avec le bâtiment principal.

Les clôtures à claire voie devront être doublées d'une haie vive inférieure à 2 mètres.

5. Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions et réhabilitations prendront en compte les objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

A2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Lors de toute construction ou aménagement, les plantations existantes doivent être dans la mesure du possible maintenues ou remplacées sauf si cela apporte un bénéfice écologique ou paysager.

Les espaces boisés classés (art L113-1 et L113-2CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-23), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. Dans le cas de la création d'un accès nécessitant la suppression d'une haie, la plantation d'un linéaire équivalent pourra être exigé. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.

Lors de la création d'espaces verts, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de veiller à la bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter les zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Les aires de stockage extérieures et les installations pouvant émettre notamment esthétiques devront être entourées d'une haie d'essences locales formant écran.

A2.4 – Stationnement

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

Pour les constructions d'habitation individuelle, il est demandé 2 places de stationnement par logement. Une seule place est demandée par logement pour les constructions d'habitation collective.

SECTION III : Equipements, réseaux et emplacements réservés

A3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

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).

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des accès groupés, notamment dans le cas de permis d'aménager, pourront être imposés pour des terrains adjacents.

2. Voie de circulation

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

3. Collecte des déchets ménagers

Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'« au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer.

A3.2 – Desserte par les réseaux

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

1. Eau potable

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

Les modalités de raccordement au réseau d'eau potable et du réseau créé destiné à être classé dans le domaine public sera réalisé conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.

Pour les projets d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC...), il sera nécessaire de justifier le dimensionnement du réseau à créer afin d'appréhender la desserte en eau potable depuis le réseau existant.

2. Assainissement

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.

2.1 Gestion des 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 réalisées 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 non collectif 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 la Mer.

2.2 Gestion des 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 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.

De plus, à l'intérieur du périmètre de protection des eaux de l'Orne :

- Les eaux pluviales des espaces communs seront collectées à l'intérieur de réseaux étanches, épurées (décantation et séparation des hydrocarbures) et regroupées dans un ou plusieurs bassins de temporisation, le rejet étant limité au débit de l'état initial.
- En ce qui concerne les eaux de toiture et des surfaces imperméabilisées privatives, le rejet direct dans le sol au moyen de puisards est interdit. L'évacuation doit se faire par épandage superficiel au moyen de drains ou à l'intérieur d'ouvrages filtrants.

3. Réseaux divers

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Caractère de la zone :

Espaces naturels et/ou zone à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages.

- Nc : secteur identifiant la carrière
- Nf : secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) identifiant un établissement d'intérêt général
- NL : secteur naturel destiné à la création d'espaces paysagers et de loisirs

SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

N1.1 et N1.2 – Occupations et utilisation du sol interdites ou autorisées sous conditions

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✕

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✓

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✓*

Destinations des constructions	Sous-autorisation	Constructibilité			
		N	Nc	Nf	NL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✕	✕	✕	✕
	Exploitation forestière	✕	✕	✕	✕
Habitation	Logement	✓*	✕	✓*	✕
	Hébergement	✕	✕	✓	✕
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✕	✕	✕	✕
	Restauration	✕	✕	✕	✕
	Commerce de gros	✕	✕	✕	✕
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	✕	✕	✕	✕
	Hébergement hôtelier et touristique	✕	✕	✕	✕
	Cinéma	✕	✕	✕	✕
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✕	✕	✓*	✕
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓*	✕	✕	✕
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✕	✕	✓*	✕
	Salle d'art et de spectacles	✕	✕	✕	✕
	Equipements sportifs	✕	✕	✕	✓*
	Autres équipements recevant du public	✕	✕	✕	✓*
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✕	✓*	✕	✕
	Entrepôt	✕	✓*	✕	✕
	Bureau	✕	✓*	✕	✕
	Centre de congrès et d'exposition	✕	✕	✕	✕

Sont de plus interdites dans l'ensemble de la zone N les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation (sauf en secteur Nc)

- Les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à des travaux de constructions autorisés dans la zone
- La création de camping et les habitations légères de loisirs
- La transformation des annexes en nouveaux logements
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

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

- L'extension mesurée du bâti existant et la création d'annexes à destination d'habitation
- Les annexes destinées à l'hébergement des animaux (hors activité agricole principale)

Sont également autorisés :

- Le stationnement isolé de caravanes, camping-cars ou de bateaux de plus de 3 mois sous réserve qu'il se situe dans des remises ou bâtiments existants, ou d'être masqués par des plantations.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment à condition que celui-ci ait été régulièrement édifié, démolé ou détruit depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme et que celle-ci ne présente aucun danger.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs d'intérêt général (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales...) autorisés dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de captages d'eau, lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics d'adduction en eau potable
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration
- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. Elles devront être compatibles avec les projets routiers classés d'intérêt général.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension et leurs travaux de maintenance ou de modification pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

Dans le périmètre de protection du captage de l'Orne :

- Sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol susceptibles de nuire à la protection de la prise de l'Eau dans l'Orne
- Les prescriptions de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique de captage, en date du 23 juillet 1975, annexée à la pièce 5.1 du présent PLU doivent être respectées et plus particulièrement, les interdictions ou réglementations suivantes :
 - Les stockages nouveaux d'hydrocarbures liquides ou gazeux à usage commercial
 - Les dépôts de produits chimiques à usage industriel ou commercial : ils seront soumis à autorisation préfectorale
 - Les dépôts d'hydrocarbures à usage domestique et agricole : ceux-ci seront autorisés à condition qu'ils soient installés sur des aires étanches et dans un cuvelage d'une contenance égale à leur volume
 - Les puits perdus absorbants ou filtrants

En zone de risque inondable, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondables de la Basse-Vallée de l'Orne s'appliquent.

Dans les secteurs soumis à un risque d'effondrement et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- Toute nouvelle construction est interdite

Dans le périmètre de sécurité de la cavité reporté sur le plan graphique 4.3, sauf démonstration de l'absence de risque en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme :

- Toute nouvelle construction est interdite

En secteur Nc, seuls sont autorisés :

- L'exploitation des carrières
- Les constructions et installations nécessaires aux activités de traitement des matériaux de carrière
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures et ceux nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles issues de la richesse du sol et du sous-sol (article R.151-34 du Code de l'Urbanisme).

En secteur Nf, seuls sont autorisés :

- Les constructions et les installations liées à l'activité de l'établissement existant
- L'aménagement et l'agrandissement des bâtiments existants

En secteur NL, sont autorisés :

- Les installations légères à vocation de loisirs sous réserve de ne pas remettre en cause la vocation d'espace naturel de la zone et de ne pas compromettre la qualité paysagère et environnementale du site.

N1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension mentionnés dans la liste des servitudes.

N2.1 – Volumétrie et implantations des constructions

1. Volumétrie

1.1. Règles de hauteur

La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le point le plus bas situé à la verticale de ce point.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial avant travaux ou, en cas de terrain en pente, le milieu de la façade jusqu'au faîtage (ou l'acrotère pour les toits terrasses). Les cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas prises en compte.

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

Dans l'ensemble de la zone N sauf en secteur Nc, Nf, NL, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à :

- 11 mètres au faîtage,
- 9 mètres à l'acrotère

Lorsque la construction est implantée en limite séparative et qu'elle s'adosse à une construction existante, sa hauteur devra être identique ou inférieure à la hauteur de cette dernière.

La hauteur des volumes secondaires devra être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale. La hauteur des annexes aux habitations ne devra pas dépasser 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

La hauteur des annexes destinées à l'hébergement des animaux ne devra pas dépasser 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

En secteur Nc :

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

En secteur Nf :

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut dépasser 6 mètres.

La hauteur des extensions pourra atteindre celle des bâtiments existants.

En secteur NL :

La hauteur des ouvrages autorisés dans la zone ne devra pas dépasser 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

1.2. Règles de densité

Densité de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière :

- Pour les unités foncières supérieures à 2000m², la surface de plancher de l'ensemble des constructions peut être égale ou inférieure à 0.2 fois l'unité foncière jusqu'à concurrence de 800 m² maximum.
- Pour les unités foncières d'une superficie comprise entre 1000 et 2000 m², la surface de plancher de l'ensemble des constructions peut être égale ou inférieure à 0.3 fois l'unité foncière jusqu'à concurrence de 600 m² maximum.
- Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 1000 m², la surface de plancher de l'ensemble des constructions peut être égale ou inférieure à 0.4 fois l'unité foncière jusqu'à concurrence de 400 m² maximum

Extension des constructions à usage d'habitations :

- Pour les constructions égales ou supérieures à 100m² d'emprise au sol, l'extension pourra atteindre jusqu'à 30% de l'emprise au sol de la construction jusqu'à concurrence d'une emprise au sol totale de 250 m².
- Pour les constructions égales ou inférieures à 100m² d'emprise au sol, l'extension pourra atteindre jusqu'à 60% de l'emprise au sol de la construction jusqu'à concurrence d'une emprise au sol totale de 130 m².

Annexes des constructions à usage d'habitations :

- L'emprise au sol des annexes des habitations créées est limitée à 50m².
- L'emprise au sol des annexes destinées à l'hébergement des animaux (hors activité agricole principale) est limitée à 20m²

En secteur Nf :

La densité de l'ensemble des constructions peut être égale ou inférieure à 0.2 fois l'unité foncière jusqu'à concurrence d'une emprise au sol maximale de 2300 m²

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 300 m².

2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à usage agricole doivent être implantées à 10 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.

Les autres constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- En cas de prolongement de constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles et sous condition de ne pas nuire à la sécurité routière
- Si le projet de construction permet de conserver un alignement sur rue (implantation de garages ou d'annexes à l'alignement, murs de clôtures maçonnés...)

En application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN874. Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières

- Aux bâtiments d'exploitation agricole
- Aux réseaux d'intérêt public
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

3. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des reculs différents pourront être autorisés pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non conformes aux dispositions ci-dessus sous condition de demeurer dans la continuité des limites d'emprise existante.

4. Implantation sur une même propriété

Les choix d'implantation des constructions sur une même propriété devront permettre de limiter les effets d'ombre portés d'un bâtiment à l'autre.

Les annexes des constructions à usage d'habitations doivent être entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal

N 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « 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. »

1. Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume adapté à la parcelle, et respectant l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des matériaux utilisés devra être choisi en cohérence avec la destination de la construction et mis en œuvre de manière soignée.

Les nouvelles constructions seront conçues de manière à limiter les surfaces d'ombre portées sur les fonds riverains lorsque le terrain d'implantation permettra des implantations alternatives et s'intégrer dans leur environnement.

2. Constructions nouvelles

Les murs de façade des constructions des habitations et leurs annexes qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront être recouverts. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes sauf pour une construction d'architecture contemporaine de qualité qui justifierait un autre choix. Les enduits blancs et vifs sont interdits.

Les façades végétalisées sont autorisées.

La couverture des constructions des habitations et leurs annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

Pour les autres bâtiments, les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades) avec une teinte identique à la toiture. Les antennes devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible.

Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

3. Interventions sur le bâti ancien

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

4. Clôtures

Les clôtures pleines sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies.

Dans le cas de murs existants, leur restauration à l'identique et leur prolongement à une hauteur identique à l'existant est autorisé afin de préserver le caractère architectural de l'ensemble.

Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un parement ou un enduit dont la couleur sera en harmonie avec le bâtiment principal.

Les clôtures à claire voie devront être doublées d'une haie vive inférieure à 2 mètres.

5. Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions et réhabilitations prendront en compte les objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

N2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Lors de toute construction ou aménagement, les plantations existantes doivent être dans la mesure du possible maintenues ou remplacées sauf si cela apporte un bénéfice écologique ou paysager.

Les espaces boisés classés (art L113-1 et L113-2CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-23), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. Dans le cas de la création d'un accès nécessitant la suppression d'une haie, la plantation d'un linéaire équivalent pourra être exigé. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.

Lors de la création d'espaces verts, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de veiller à la bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter les zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Les aires de stockage extérieures et les installations pouvant émettre notamment esthétiques devront être entourées d'une haie d'essences locales formant écran.

N2.4 – Stationnement

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

SECTION III : Equipements, réseaux et emplacements réservés

N3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

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).

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Des accès groupés, notamment dans le cas de permis d'aménager, pourront être imposés pour des terrains adjacents.

2. Voie de circulation

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

3. Collecte des déchets ménagers

Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'« au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer.

N3.2 – Desserte par les réseaux

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

1. Eau potable

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

Les modalités de raccordement au réseau d'eau potable et du réseau créé destiné à être classé dans le domaine public sera réalisé conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.

Pour les projets d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC...), il sera nécessaire de justifier le dimensionnement du réseau à créer afin d'appréhender la desserte en eau potable depuis le réseau existant.

2. Assainissement

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.

2.1 Gestion des 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 réalisées 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 non collectif 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 la Mer.

2.2 Gestion des 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 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.

De plus, à l'intérieur du périmètre de protection des eaux de l'Orne :

- Les eaux pluviales des espaces communs seront collectées à l'intérieur de réseaux étanches, épurées (décantation et séparation des hydrocarbures) et regroupées dans un ou plusieurs bassins de temporisation, le rejet étant limité au débit de l'état initial.
- En ce qui concerne les eaux de toiture et des surfaces imperméabilisées privatives, le rejet direct dans le sol au moyen de puisards est interdit. L'évacuation doit se faire par épandage superficiel au moyen de drains ou à l'intérieur d'ouvrages filtrants.

3. Réseaux divers

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

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

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

EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Intitulé	Dimension	Bénéficiaire
1	Piste cyclable – cheminement piétonnier	4m x 270m	Commune
2	Piste cyclable – cheminement piétonnier	5m x 561m	Commune
3	Piste cyclable – cheminement piétonnier Aménagement paysager	8m x 196m	Commune
4	Piste cyclable – cheminement piétonnier Aménagement paysager	8m x 1033m	Commune
5	Piste cyclable – cheminement piétonnier Aménagement paysager	8m x 658m	Commune
6	Piste cyclable – cheminement piétonnier Aménagement paysager	8m x 452m	Commune
7	Piste cyclable – cheminement piétonnier	5m x 64m	Commune