



CAEN LA MER

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 27.06/1985

PLU approuvé le09.10 / 2006

Modification n°1 approuvée le08.07 / 2013

Modification simplifiée n°1 approuvée le03.02 / 2014

Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU approuvée le06.07 / 2015

Modification simplifiée n°2 approuvée le23.05 / 2019

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du : **11 mai 2023**

LE PRÉSIDENT
Joël BRUNEAU

5 - RÈGLEMENT ÉCRIT



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre I – CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L123-1 à L123-20 et des articles R123-1 à R 123-5 du Code de l'Urbanisme.

I – Champ d'application territoriale

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint Germain La Blanche Herbe.

II – Champ d'application matériel

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

III – Cumul des réglementations d'urbanisme.

1- Rappel du texte des articles d'ordre public en application lors de la modification du PLU :

R.111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

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

R.111-4 : ARCHEOLOGIE

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

R111-26 : RESPECT DE L'ACTION D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

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

R111-27: RESPECT DU PATRIMOINE URBAIN, NATUREL ET HISTORIQUE

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

2- Les servitudes d'utilité publique applicables dans la commune (voir liste en annexe du PLU)

3- Protection du patrimoine et découvertes archéologiques.

Leur protection est régie par le Code du Patrimoine et l'article L111-4 du Code de l'Urbanisme (cité plus haut).

4- Risques sismiques.

La Commune est recensée comme faisant partie des communes du Calvados soumises aux risques sismiques qualifiés de "faible" (zone 2).

Les règles particulières de construction parasismique sont codifiées dans le code de l'environnement et se répartissent en deux catégories : « à risque normal » et « à risque spécial ». La commune est comprise dans la première catégorie.

Chapitre II – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

I – Les différentes zones

Le présent règlement comprend :

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

1) les zones urbaines

- la **zone Ua** : zone d'urbanisation dense et pavillonnaire.
- la **zone Ub** : zone d'urbanisation pour constructions collectives.
- la **zone Uh** : zone d'urbanisation dense de bâti ancien,
- la **zone Ur** : zone à vocation de restructuration urbaine
- la **zone Ue** : zone urbaine d'équipements publics

2) la zone à urbaniser

- la **zone 1AU**
- la **zone 2Aux** : zone d'activités avec habitat d'accompagnement

3) les zones naturelles

- la **zone N** : zone naturelle
- la **zone Ns** : zone à vocation stricte de protection de l'Abbaye d'Ardenne

4) la zone naturelle bâtie à urbanisation limitée.

- la **zone NH** : Zone naturelle à vocation d'habitat.

5) la zone agricole

- la **zone A** : Zone à vocation strictement agricole.

II – Règles applicables à l'ensemble du territoire communal

Article 1 – Affectation des sols

Pour chaque zone du plan, l'ensemble des activités, utilisations et occupation du sols non interdites ou soumises à conditions aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone sont autorisées, sans préjudice de l'application des dispositions mentionnées à l'article III du titre I.

Article 2 – Extensions mesurées

L'extension des activités, constructions ou installations incompatibles avec l'affectation des zones existantes à la date de référence est interdite.

Toutefois, des extensions mesurées pourront être autorisées sauf dispositions contraires du règlement spécifique de la zone. Le caractère mesuré de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés dans celle-ci.

On retiendra notamment :

- le critère d'augmentation des nuisances pour les activités artisanales préexistantes en zones U (urbaines) à vocation d'habitat,
- l'effet de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan et du projet d'aménagement et de développement durable en zone 2Aux (à urbaniser),
- l'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage.

Article 3 – Effets des emplacements réservés

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

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

Article 4 – Construction d'ouvrage public

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

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

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

Article 5 – Édifices vétustes ou détruits par sinistre

L.111-3 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE – RESTAURATION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article 6 – Changement de destination

En cas de changement de destination d'une construction, il est rappelé que le pétitionnaire doit effectuer une demande d'autorisation d'occupation du sol dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

Article 7 – Adaptations mineures

L.152-3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

TITRE II

REGLES APPLICABLES POUR LES DIFFERENTES ZONES

Chapitre I– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone U est affectée à la construction d'habitation, à leur extension et à tous travaux permettant de rendre un immeuble à la vocation d'habitat ou de service.

Elle accueille donc les habitations et leurs dépendances, les commerces de proximité (hors hypermarché), l'artisanat compatible avec le voisinage des habitations, les bureaux et les services en respectant la répartition suivante par secteur :

Elle comprend 5 secteurs :

- la zone Ua : zone d'urbanisation dense et pavillonnaire
- la zone Ub : zone d'urbanisation pour constructions collectives
- la zone Uh : zone d'urbanisation dense de bâti ancien
- la zone Ur : zone à vocation de restructuration urbaine
- la zone Ue : zone urbaine d'équipements publics pouvant aussi recevoir des structures d'hébergement ou des services d'intérêt public ou collectif (dont les services médicaux ou une pharmacie)

Article U-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Pour tous les secteurs de la zone U (Ua – Ub - Uh – Ur – Ue) les occupations et utilisations interdites sont :

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles et artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les terrains de camping ou caravanning et implantations d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les affouillements et exhaussements visés à l'article R 442-2-c du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les véhicules désaffectés.

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la destination des secteurs, mentionnées en introduction au présent règlement, soit en particulier :

- en Ue : le logement ;

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec le voisinage d'habitation (le cas échéant).

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

o Accès

➤ Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante. Celle-ci aura une largeur minimale de 3m.

➤ **Desserte :**

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

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

o Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

La largeur minimale des chaussées sera de 5 m.

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

L'accès aux voies publiques doit être sécurisé.

Article U-4 Desserte par les réseaux

o Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution en eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

Les réseaux devront être enterrés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des parcelles privatives.

o Assainissement

➤ **Eaux usées :**

L'assainissement eaux usées étant de compétence communautaire, toutes les installations s'y rapportant sont soumises au règlement d'assainissement.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ;

➤ **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être traitées à l'intérieur de la parcelle privative à la charge du bénéficiaire. Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : séparateur d'hydrocarbure, bassin de rétention, etc.

➤ **Autres réseaux :**

Tous les réseaux d'électricité, de téléphone, de gaz et d'éclairage public seront enterrés sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique).

Article U-5 Superficie minimale des terrains constructibles

Néant

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

Pour les constructions implantées sur le domaine public :

- Le recul par rapport aux limites de propriétés privées sera au moins égal à 1,80m ;

Pour les autres constructions :

- Les nouvelles constructions ou extensions de constructions sont implantées :
 - Soit avec un retrait par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égal à 3m ;
 - Soit dans le prolongement des fronts bâtis (continus ou non) qui existent en bordure des voies. Des retraits partiels sont possibles pour assurer la sécurité des échanges ou servir la qualité architecturale de la construction.

Il n'est pas retenu de retrait par rapport aux chemins ;

Les dispositions de cet article :

- ne sont pas applicables aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif : elles pourront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait inférieur aux prescriptions précédentes si les conditions techniques le nécessitent (taille, forme nature).
- ne s'opposent pas à l'isolation extérieure des constructions existantes : leur recul par rapport à l'alignement pourra être réduit de l'épaisseur du complexe isolant.

Article U-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les zones Ua et Uh :

Les constructions sont implantées :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3m;
- soit en limite séparative si elles respectent au moins une des conditions suivantes :
 - elles s'adosent à une construction implantée en mitoyenneté sur le fond voisin dans la limite de son héberge ;
 - la construction ou partie de construction implantée dans la bande de recul a une hauteur maximale de 3,5m ;

Pour la zone Ue:

Les constructions sont implantées :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3m;
- soit en limite séparative si elles respectent au moins une des conditions suivantes :
 - elles s'adosent à une construction implantée en mitoyenneté sur le fond voisin et ce, dans la limite de son héberge ;
 - la limite séparative de propriété n'est pas une limite de secteur ;

Pour les zones Ub et Ur :

Les constructions sont implantées :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative ; cette distance sera d'au moins 3m ; Cependant en Ur, elles pourront être implantées avec un recul réduit à 2m.
- soit en limite séparative de propriété si elles respectent au moins une des conditions suivantes :
 - elles s'adossent à une construction implantée en mitoyenneté sur le fond voisin et ce, dans la limite de son héberge ;
 - la limite séparative de propriété n'est pas une limite de secteur ;

Sur l'ensemble de la zone :

Les petites constructions (type abris de jardin) de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur pourront être implantées derrière les haies et clôtures avec un retrait moindre le long des limites séparatives. Elles ne pourront alors bénéficier d'aucune extension ultérieure.

Les dispositions de cet article : ne sont pas applicables aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait inférieur aux prescriptions précédentes si les conditions techniques le nécessitent (taille, forme nature).

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

En Ua, Ue et Uh :

- Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.
- Cette distance peut être réduite de moitié lorsque les façades en vis-à-vis ne comportent pas de fenêtres.

Sur le reste de la zone :

- Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus élevée des deux constructions ; celle-ci sera au minimum de 4 m.
- Cette distance peut être réduite de moitié lorsque les façades en vis-à-vis ne comportent pas de fenêtres.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures publiques ou d'intérêt collectif.

Article U-9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- pour la zone Ua : 35 % de la superficie de l'unité foncière ;
- pour les zones Ub, Uh, Ur et Ue : 80 % de la superficie de l'unité foncière ;

Article U-10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions respecteront les hauteurs maximales suivantes :

- en Ua et Uh :
 - hauteur droite : 6m ;
 - hauteur maximale : 12m ;
- en Ue :
 - hauteur maximale : 12m ;
- en Ub et Ur :
 - hauteur maximale : 17m ;

Mode de calcul : Les ouvrages techniques : cheminées, antennes et autres superstructures de faible emprise, sont exclues du calcul de la hauteur.

Ces hauteurs sont calculées à partir du terrain naturel sous l'emprise de la construction, c'est-à-dire le terrain n'ayant pas subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement, pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente sans pouvoir dépasser de plus de 1 m celle fixée ci-dessus.

La hauteur droite est mesurée au nu de la façade, du sol au point de rencontre (matérialisé au non) avec le nu de la toiture ou en cas de toiture terrasse, avec le haut de l'acrotère.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

Article U-11 Aspect extérieur des constructions

Esthétique générale

Pour tous les secteurs de la zone U (Ua – Ub – Uh – Ur – Ue) :

- l'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble des secteurs de la zone U. La création architecturale doit être favorisée, en tenant compte du type architectural dominant qui découle de l'historique de la commune.
- de ce fait les constructions ne devront pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- dans tous les cas, le demandeur d'une autorisation devra justifier de l'insertion de son projet dans l'environnement naturel et bâti environnant la parcelle à construire.

Façades

Pour tous les secteurs de la zone U (Ua – Ub – Uh – Ur – Ue) :

- la largeur et la hauteur des percements devront être en cohérence avec celles des constructions environnantes.
- les façades qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises, etc.) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse,

soit peint. La teinte de ces enduits ou peintures devra se rapprocher le plus possible du ton de la pierre locale.

- toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.
- les vérandas, sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant.
- les bétons apparents sont autorisés s'ils sont réalisés avec coffrage appareillé et coulés avec soin en vue de rester bruts.

Toitures

Pour les zones Ua –Ub - Ur – Ue :

Les toitures seront couvertes en ardoise ou en tuiles plates naturelles ou vieilles ou avec tout matériaux de couleur et d'aspect similaires.

à l'exception :

- des extensions, où le matériau existant pourra être conservé ;
- des projets qui seraient situés dans un secteur particulier qui justifierait un autre choix pour la qualité de l'insertion dans le paysage du quartier ou de l'ensemble bâti ;

De plus :

- l'emploi du zinc, du bac acier ou des revêtements asphaltés sera autorisé pour les toitures non vues depuis la voie publique.
- les toitures végétalisées sont autorisées.
- les toitures terrasses sont autorisées :
Pour les vérandas, toutes toitures seront acceptées à condition de respecter l'esthétique générale de la construction.

Clôtures

Pour tous les secteurs de la zone U (Ua – Ub - Uh – Ur – Ue) :

- les clôtures doivent être traitées avec soin.
- leur hauteur totale sur rue et dans une bande de 3m comptée par rapport à l'alignement sera au plus égale à 1,80m (y compris pour les portails). Sur les autres limites séparatives de propriétés elle sera au plus égale à 2m. Cependant, les haies pour les clôtures sur rue ou en limite séparative pourront avoir une hauteur maximale de 2m.

Sont interdits :

- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtues d'un enduit
- les matériaux métalliques ou non décoratifs (tels que les tubes ou les plaques de tôles, claustras, barbelés...) et les clôtures de fortune (bambous...)

Article U-12 Aires de stationnement

Pour tous les secteurs de la zone U (Ua – Ub - Uh – Ur – Ue) :

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

Il sera exigé :

1- STATIONNEMENT DES CYCLES :

Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou logements, il sera aménagé une aire de stationnement couverte et équipée ou un local équipé dont la superficie sera au moins égale à : *voir les dispositions du PDU jointes en annexe.*

2- STATIONNEMENT DES VEHICULES LEGERS :

- **pour les habitations individuelles :**
 - deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative
- **pour les immeubles d'habitation collective :**
 - une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher hors oeuvre nette avec un minimum de une place par logement sur la parcelle.
- **Pour les constructions à usage de bureaux :**
 - une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction
- **Pour les établissements commerciaux :**
 - Commerces :**
 - une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement ; Si la surface de plancher de la construction ou des constructions commerciales est supérieure à 5000m², alors au moins 25% des places de stationnement seront réalisées en ouvrage.
 - Hôtels et restaurants :**
 - une place de stationnement par chambre
 - une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle
- **Pour les salles de spectacle et de réunion :**
 - des places de stationnement en fonction de la capacité d'accueil ;

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, les dispositions substitutives prévues par le Code de l'Urbanisme seront appliquées

Article U-13 espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Pour tous les secteurs de la zone U (Ua – Ub - Uh – Ur – Ue) :

- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de préférence d'essences locales.
- les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences de préférence vernaculaires ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement.

Article U-14 Le coefficient d'occupation du sol (COS)

Supprimé par la Loi ALUR

Article U-15 Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout projet sera étudié de façon à proposer une performance énergétique, un impact environnemental positif et la pérennité des solutions retenues.

De plus,

- Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront faire l'objet de mesures pour leur insertion judicieuse dans le paysage et l'environnement sonore et visuel (adaptation des couleurs de toiture, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, ...).
- les matériaux visibles retenus pour l'isolation d'une construction existante privilégieront l'adaptation au système constructif d'origine ; ils respecteront ses qualités architecturales et contribueront à sa bonne intégration paysagère au sein du quartier.
- les opérations d'aménagement encourageront l'espace et l'accompagnement paysager nécessaire à l'accueil de composteurs, dans le respect du cadre paysager et du voisinage.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à caractère naturel ouverte à l'urbanisation, dans le cadre fixé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui résultent de la Déclaration de Projet pour l'aménagement du site des anciennes pépinières.

Elle est divisée en deux secteurs : 1AUa et 1AUb dans lesquels la hauteur maximale des constructions est différente.

Article 1AU.1 **Occupations ou utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations destinées à l'industrie, l'agriculture ou l'entreposage;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les carrières ;
- le stationnement des caravanes, les terrains de camping, de caravanning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs ;

Article 1AU.2 **Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b).

Activités artisanales, commerciales ou de services : Seules celles qui ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.) incompatibles avec la quiétude et la qualité du cadre de vie des quartiers d'habitat sont autorisées.

Article 1AU.3 **Accès et voirie**

I - ACCES :

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. Celle-ci aura une largeur minimale de 3m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II - DESSERTE :

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

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

Les rues en impasse seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas aux impasses de moins de 60m de longueur.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement la possibilité de raccorder sa voirie (rue et chemin piétonnier ou cyclable), en espace non-privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës prévues ultérieurement.

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

I- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution en eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Les réseaux devront être enterrés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des parcelles privatives.

II - Assainissement :

-> voir les dispositions du règlement d'assainissement de CAEN-LA-MER

A) Eaux usées : L'assainissement eaux usées étant une compétence de CAEN LA MER, toutes les installations s'y rapportant sont soumises au règlement d'assainissement.

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales ou commerciales : il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ; elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

c) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. *Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.*

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Elle se fera par infiltration lente pour éviter la pollution des eaux souterraines. *Aucune évacuation ne pourra se faire dans le puits existant.*

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - Électricité, téléphone et autres réseaux de télécommunication :

Les nouveaux réseaux et branchements seront enterrés.

Dans les voies nouvelles, toutes dispositions seront prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique).

Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains

Néant.

Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions ou extensions de constructions sont implantées soit à l'alignement soit à une distance de l'alignement au moins égale à 2 m.

Le recul minimal par rapport à l'alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile est porté à 5m devant une porte d'accès à un garage, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger, en dehors de la chaussée. Cette disposition ne s'applique pas aux carports.

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

En 1AUa : Les constructions sont implantées ;

- le long des limites séparatives latérales : soit en limite soit à une distance des limites au moins égale à 3m. Cependant, une construction peut être implantée avec un recul réduit à 2m, si la partie de façade en vis à vis de la limite latérale ne comporte pas de baies (y compris vérandas) ;
- le long des limites séparatives de fond de parcelle : à une distance au moins égale à 10m ; cette distance est réduite à 3m pour les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur ;

En 1AUB : Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriété soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3m. Cependant, une construction peut être implantée avec un recul réduit à 2m, si la partie de façade en vis à vis de la limite ne comporte pas de baies (y compris vérandas) ;

Sur l'ensemble de la zone : les équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif seront implantées en fonction de leurs nécessités techniques, en limite séparatives de propriétés ou avec un retrait au moins égal à 2m.

Article 1AU.8 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies ou lorsque l'une des constructions est une annexe de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- entre une construction et une piscine (dont la couverture est inférieure à 1,80m) : il n'est retenu aucun recul minimal ;
- aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Pas de dispositions.

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- Secteur 1AUa : 6m à l'égout ou à l'acrotère et à 11m au faitage.
- Secteur 1AUB : 10m à l'égout ou à l'acrotère (dans le cas d'un étage en attique il est fait référence à l'acrotère du dernier étage droit) et à 14m au faitage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

Mode de calcul : *Les ouvrages techniques : cheminées, antennes et autres superstructures*

de faible emprise, sont exclues du calcul de la hauteur.

Les hauteurs sont calculées à partir du terrain naturel sous l'emprise de la construction, c'est-à-dire le terrain n'ayant pas subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Article 1AU.11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur

I- ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE ET INSERTION DANS LE SITE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux à vocation environnementale (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.).

Ainsi tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.

II- FORMES, COULEURS ET MATERIAUX :

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement.

Les couvertures des constructions seront de couleur sombre (telle que couleur ardoise brique ocre foncé ou gris). Les toitures végétalisées et la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisées.

III- CLÔTURES :

La hauteur des clôtures est limitée à 2m en limite séparative de propriétés et en bordure des chemins et à 1,80m (y compris pour les portails) en bordure des voies ouvertes à la circulation automobile.

Une bordure marquera l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé), en l'absence de mur.

IV – STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

> Voir le règlement communautaire de collecte et le Cahier de recommandations techniques de CAEN LA MER

Les nouvelles opérations d'aménagement et de constructions comprendront une aire aménagée pour recevoir le stockage temporaire des poubelles ou containers d'ordures ménagères. Elle sera facilement accessible depuis la voie publique. *Cette disposition ne s'applique pas à une construction d'habitation individuelle.*

L'opération d'aménagement prévoira l'implantation d'une colonne d'apport volontaire de verre, dont l'aménagement sera conforme avec le règlement de collecte de Caen La Mer.

IV – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les haies ou arbres isolés repérés sur le règlement graphique en application de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme seront maintenues. Cependant, les haies pourront être rabattues à 2m et des accès pédestres pourront être ponctuellement créés pour permettre l'ouverture vers des espaces verts ou chemins.

Article 1AU.12 **Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Pour le stationnement des cycles : Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou logements, il sera aménagé une aire de stationnement couverte et équipée ou un local équipé dont la superficie sera au moins égale à : *voir les dispositions du PDU jointes en annexe.*

Article 1AU.13 **Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

OBLIGATION DE PLANTER :

- Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales ;
- Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement grâce à des plantations d'accompagnement ;

Pour information :

*Les nouvelles haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m. Elles auront alors une hauteur maximale de 2m.
Les nouveaux arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

Article 1AU.14 **Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Néant

Article 1AU.15 **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les haies d'essences à pousse rapide (type Thuya, laurier palme) sont interdites afin de limiter les déchets verts.

L'imperméabilisation des parcelles qui reçoivent des constructions ou des installations sera limitée autant que possible ; leurs espaces libres seront plantés.

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUx

Cette zone non équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à accueillir des activités à caractère de mixité et notamment une vocation économique (artisanat, commerces, services) avec habitat d'accompagnement.

Elle sera urbanisée dans l'avenir, à l'occasion d'une modification du Plan Local d'Urbanisme ou d'une révision simplifiée pour projet. Dans l'immédiat, elle est strictement protégée de toute implantation, susceptible de compromettre cette urbanisation future.

Elle devra faire l'objet d'une étude préalable à son urbanisation afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Article 2AUx.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à tout projet compromettant le projet global d'aménagement.

Article 2AUx.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'avec un plan d'aménagement d'ensemble cohérent et une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti. Une étude paysagère sera également produite en accompagnement du projet.

Les affouillements et exhaussements de sols, liés aux équipements d'infrastructures.

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Articles 2AUx.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privés et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet

Articles 2AUx.4 desserte par les réseaux

Sans objet

Articles 2AUx.5 Superficie minimale des terrains constructibles.

Sans objet

Article 2AUx.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions devront être implantées au moins à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Peuvent toutefois être implantés sur la marge de reculement les bâtiments techniques de faible emprise tels que transformateur, local d'accueil etc.

Article 2AUx.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction en limite séparative est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit en être écartée d'au moins 5m.

Articles 2AUx.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Articles 2AUx.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet

Articles 2AUx.10 Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Articles 2AUx.11 Aspect extérieur

Sans objet

Articles 2AUx.12 Aires des stationnement

Sans objet

Article 2AUx.13 Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.

Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts, notamment sur les marges de reculement par rapport aux voies publiques.

En limite sud-est de la zone Aux des végétaux d'essences locales seront plantés pour former un écran végétal.

Article 2AUx.14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle équipée ou non.

Cette zone comprend :

- **un secteur Ns** a vocation de protection stricte de l'Abbaye d'Ardenne ;

Au sein de cette zone, l'urbanisation n'est pas possible sauf exceptions mentionnées à l'article 2 du présent chapitre.

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, aménagements ou installations qui ne sont pas explicitement autorisés à l'article N2 sont interdits.

Article N.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées dès lors que des dispositions sont prises pour leur insertion environnementale et paysagère dans le site :

- Les constructions légères d'intérêt collectif (sanitaires, aires de loisirs, cheminements piétonniers, etc.) ;
- les aires de stationnement publiques ou d'intérêt collectif,
- les clôtures publiques ou d'intérêt collectif,
- La création d'un nouveau cimetière paysager et tout local technique afférent.

En secteur Ns :

- les travaux nécessaires à la réhabilitation et à la valorisation du patrimoine bâti de l'Abbaye d'Ardenne.

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

Sans objet.

Article N.4 Desserte par les réseaux

o Alimentation en eau potable :

Le branchement au réseau public d'eau potable est obligatoire, pour toutes les constructions le nécessitant une telle alimentation

o Assainissement :

➤ **Eaux usées :**

L'assainissement des eaux usées étant de la compétence communautaire, toutes les installations s'y rapportant sont soumises au règlement d'assainissement.

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

➤ **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Article N.5 **Superficie minimale des terrains**

Sans objet.

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

En secteur Ns, les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière qu'elles ne nuisent pas au patrimoine existant de l'Abbaye d'Ardenne.

Article N.7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées en limite séparative ou avec un retrait au moins égale à 3m.

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

Sans objet.

Article N.9 **Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

Article N.10 **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur ne devra pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et paysager des lieux avoisinants.

Pour la zone Ns, cette hauteur ne pourra pas dépasser 11mètres.

Article N.11 **Aspect extérieur**

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

Article N.12 **Aires de stationnement**

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

Le nombre d'aires de stationnement sera défini soit en fonction de la destination des constructions soit en fonction de l'usage du site.

Lors de la construction ou de l'aménagement de nouveaux établissements ou logements, il sera aménagé une aire de stationnement couverte et équipée ou un local équipé dont la superficie sera au moins égale à : *voir les dispositions du PDU jointes en annexe.*

Article N.13 **Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L130-1 à L130-5 du code de l'urbanisme et soumis aux dispositions des articles R130-1 à R130-6 du même code.

Les ouvertures visuelles sur l'Abbaye d'Ardenne devront être conservées.

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Sur l'ensemble de la zone N, les talus avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existants sur les limites séparatives et parcellaires doivent être conservés.

Article N.14 **Coefficient d'Occupation du sol**

Néant.

Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

Cette zone naturelle est déterminée sur les secteurs bâtis d'urbanisation diffuse.

Elle permet l'accroissement très léger de l'urbanisation par comblement des « dents creuses », construction en périphérie immédiate de l'urbanisation déjà existante et l'extension mesurée des habitations déjà existantes au sein du hameau de Franqueville.

Article NH.1 Occupations et utilisations du sol interdites

- les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- les activités industrielles et artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- les terrains de camping ou caravanning et implantations d'habitations légères de loisirs.
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.
- les installations génératrices de bruits.
- les affouillements et exhaussements visés à l'article R442-2-c du Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les véhicules désaffectés.

Article NH.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sans objet.

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

o Accès

- **Terrains enclavés** : Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.
- **Desserte** : Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou la destination du projet. les caractéristiques des voies doivent permettre de répondre à l'importance du trafic.

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

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. Ainsi aucune création d'accès ne sera autorisée sur la RD220.

Article NH.4 Conditions de desserte par les réseaux

o Alimentation eau potable :

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution de caractéristique suffisante conformément à la réglementation en vigueur.

o Assainissement :

➤ Eaux usées :

L'assainissement des eaux usées étant de la compétence communautaire, toutes les installations s'y rapportant sont soumises au règlement d'assainissement. S'il existe le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome des constructions est obligatoire conformément à la législation en vigueur. Dans ce cas, tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous sol suite aux études techniques adéquates.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : décanteur, déshuileur, débourbeur.

➤ Eaux pluviales :

Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales doivent être traitées à l'intérieur de la parcelle privative à la charge du bénéficiaire. Dans ce cas, les aménagements devront permettre libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : séparateur d'hydrocarbure, bassin de rétention....

Article NH.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égale à :

- 10m de l'alignement de la RD220 ;
- 5m de l'alignement des autres voies.

Cependant l'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès

lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport aux voies et qu'elle est sans effet sur la sécurité routière.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés soit à l'alignement soit avec un retrait inférieur aux prescriptions précédentes si les conditions techniques le nécessitent (taille, forme nature) .

Article NH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront obligatoirement édifiées avec un retrait minimal de 5m par rapport aux limites séparatives de la parcelle.

Les abris de jardin et autres constructions d'une hauteur inférieure à 3m sont autorisés sur la marge de reculement.

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

Sans objet.

Article NH.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de l'unité foncière.

Article NH.10 Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales des constructions devront être en cohérence avec celles des bâtiments environnants et ne pourront excéder 9m.

Les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminées, épis de faitage, antennes, etc. ne sont pas pris en compte pour le calcul.

Ces hauteurs sont calculées à partir du terrain naturel c'est à dire le terrain n'ayant pas subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Article NH.11 Aspect extérieur

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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.

Dans tous les cas, le demandeur d'une autorisation devra justifier de l'insertion de son projet dans l'environnement naturel et bâti environnant la parcelle à construire.

En Nh, les clôtures auront une hauteur (y compris les portails) au plus égale à 1,80m. Cependant, les haies pour les clôtures sur rue ou en limite séparative pourront avoir une hauteur maximale de 2m.

Article NH.12 Aires de stationnement

- pour les habitations individuelles
 - deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative.

- pour les habitations collectives
 - une place de stationnement par tranche de 60m² de surface plancher hors œuvre nette avec un minimum de une place par logement sur la parcelle.

Lors de la construction ou de l'aménagement de nouveaux établissements ou logements, il sera aménagé une aire de stationnement couverte et équipée ou un local équipé dont la superficie sera au moins égale à : *voir les dispositions du PDU jointes en annexe.*

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

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives et parcellaires doivent être conservés.

Article NH.14 Coefficient d'Occupation du sol

Sans objet.

Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A est une zone agricole vouée à la protection de l'activité agricole et à l'exploitation des richesses naturelles du sol et du sous-sol.

Sont de ce fait interdites dans cette zone, les constructions et installations qui ne sont pas directement nécessaires aux :

- ouvrages d'infrastructures de services publics
- exploitations agricoles.

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol, non prévues à l'article R 123-7 du code de l'urbanisme.

Article A.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les habitations nécessaires à l'exploitation et dans le périmètre immédiat de celles-ci.

Les ouvrages d'infrastructures à vocation de services publics, sous réserve de ne pas mettre en péril les activités agricoles.

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

o **Accès**

- **Terrains enclavés** : Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

o **Voirie :**

- **Desserte** : Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou la destination du projet. Les caractéristiques des voies doivent permettre de répondre à l'importance du trafic.
Leurs caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Article A.4 Desserte par les réseaux

o **Alimentation eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

o **Assainissement :**

➤ **Eaux usées :**

L'assainissement des eaux usées étant de la compétence communautaire, toutes les installations s'y rapportant sont soumises au règlement d'assainissement.

S'il existe le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau l'assainissement autonome des constructions en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : décanteur, déshuileur, débourbeur.

➤ **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

Article A.5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

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

Toute construction sera implantée avec un retrait par rapport à l'alignement, au moins égal à :

- 25 mètres de la RN13 ;
- 10 mètres pour les autres voies ;

Cependant l'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport aux voies et qu'elle est sans effet sur la sécurité routière.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés soit à l'alignement soit avec un retrait inférieur aux prescriptions précédentes si les conditions techniques le nécessitent (taille, forme nature) .

Article A.7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront obligatoirement édifiées avec un retrait minimal de 5m par rapport aux limites séparatives de la parcelle.

Cependant l'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les abris de jardin et autres constructions d'une hauteur inférieure à 3m sont autorisés sur la marge de reculement.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait inférieur aux prescriptions si les conditions techniques le nécessitent (taille, forme nature) .

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions et jamais inférieure à 4 m.

Cette distance, peut être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie principale. Il est précisé que les baies de cuisine sont assimilées, pour l'application du présent article, à des baies principales.

Article A.9 **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20%.

Article A.10 **Hauteur maximale des constructions**

Les hauteurs maximales des constructions devront être en cohérence avec celles des bâtiments environnants et ne pourront excéder 10m. Les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminées, épis de faitage, antennes, etc. ne sont pas pris en compte pour le calcul.

Ces hauteurs sont calculées à partir du terrain naturel c'est à dire le terrain n'ayant pas subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des construction par rapport au terrain naturel avant aménagement, pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente sans pouvoir dépasser de plus de 1m celle fixée ci-dessus.

En cas de remodelage du terrain, les dispositions ci-dessus, restent applicables et la hauteur de façade apparente par rapport à tout point du terrain remodelé ne pourra excéder de plus de 1m la hauteur maximale des constructions.

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

Article A.11 **Aspect extérieur**

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

Article A.12 **Aires de stationnement**

- **pour les habitations individuelles**
 - deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative.
- **pour les habitations collectives**
 - une place de stationnement par tranche de 60m² de surface plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement sur la parcelle.
- **pour tout autre bâtiment :**
 - le nombre de places de stationnement sera fonction de l'usage du bâtiment

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations, les dispositions substitutives prévues par le Code de l'Urbanisme seront appliquées.

STATIONNEMENT DES CYCLES :

Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou logements, il sera aménagé une aire de stationnement couverte et équipée ou un local équipé dont la superficie sera au moins égale à : *voir les dispositions du PDU jointes en annexe.*

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

- **Espaces boisés classés** : Sans objet

- **Obligation de planter.**

D'une manière générale, les derniers éléments de bocage doivent être conservés. Les talus, avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existants sur les limites séparatives et parcellaires, doivent être également conservés ou déplacés.

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, arbres de haute futaie.

Les bâtiments techniques agricoles doivent être isolés par un masque paysager d'essences vernaculaires. Les plantations seront réalisées en arbres et/ou en arbustes, en rapport avec la hauteur de la construction.

Article A.14 Coefficient d'Occupation du sols

Sans objet.

VII - ANNEXES

Normes pour la création de stationnement privé pour les vélos

Principes généraux

Concernant les obligations de stationnement pour les véhicules non motorisés, les documents d'urbanisme locaux prévoient la création d'emplacements de stationnement pour les cycles respectant les minima de superficie précisés dans les tableaux ci-dessous. En outre, ces emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Enfin, ils seront équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivol individuels.

Normes minimales	Habitat	Bureaux, activités	Equipements publics ou d'intérêt collectif
	Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute : +1,5 m² / logement de type chambre, studio, F1 ou F2 +3 m² / logement de type F3 ou F4 +4,5 m² / logement de type F5 ou plus	Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute : +1,5 m² pour 80 m² de SHON	Une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs...