

Plan Local d'Urbanisme de MONDEVILLE

Modification n°3



PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1 REGLEMENT ECRIT

PLU approuvé le 7 décembre 2016

Modification n°1 approuvée le 27 juin 2019

Modification n°2 approuvée le 24 juin 2021,

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 6 février 2025,
Le président,

Table des matières

1.	Définitions et règles communes à l'ensemble des zones...	2
2.	Les zones urbaines multifonctionnelles	21
3.	Les zones urbaines monofonctionnelles	73
4.	Les zones d'urbanisation future	86
5.	La zone agricole	89
6.	La zone naturelle	98

1. Définitions et règles communes à l'ensemble des zones

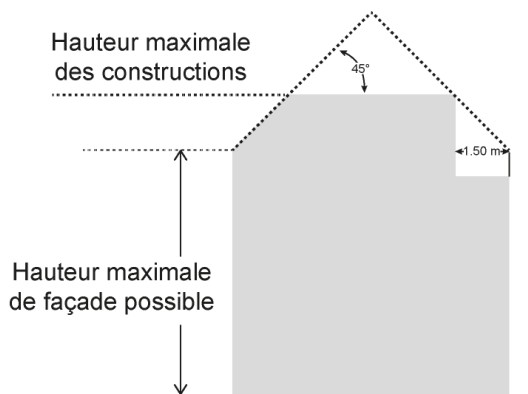
1. Définitions et règles communes à l'ensemble des zones

1.1. Définitions

Toutes les zones

ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction, situés en retrait d'au moins **1,50 m** sur l'une des façades sur rue ou arrière, et restant dans le gabarit enveloppe défini à l'**article 10** de la zone concernée. L'attique ne constitue pas un élément de façade.



ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Dans le présent règlement, sont considérées comme annexes les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, avec une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 6m ou avec une hauteur à l'acrotère inférieure ou égale à 4 m. Une annexe ne peut accueillir une pièce de vie.

3

BANDE DE CONSTRUCTIBILITE

Certains articles de la zone UA définissent des bandes de constructibilité.

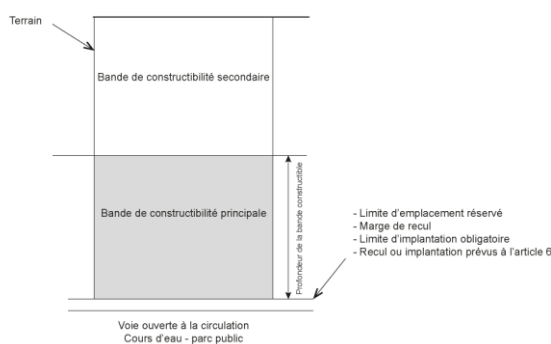
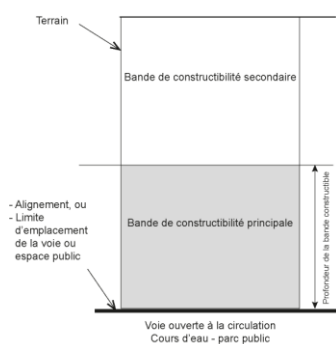
Délimitation des bandes de constructibilité :

Ces bandes de constructibilité sont mesurées perpendiculairement à partir :

- soit d'une limite fixe d'implantation des constructions définie à l'**article 6** :
 - alignement imposé ou implantation obligatoire (par rapport à une voie ouverte à la circulation, un cours d'eau ou un parc public, etc.) ;
 - ordonnancement de fait ;

Cf. schémas ci-après :

- soit de l'implantation choisie de la construction lorsqu'est appliquée une bande d'implantation des constructions définie à l'**article 6** : implantation de la construction à **X mètres minimum** ou **entre X et Y mètres** par rapport à l'alignement, à un emplacement réservé, à une marge de recul, etc.



1. Définitions et règles communes à l'ensemble des zones

1.1. Définitions

Toutes les zones

Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, la bande de constructibilité s'applique à partir d'au moins une des voies.

Pour la zone où elle est prévue (UA), la bande de constructibilité principale existe le long :

- des emprises publiques et voies existantes à la date d'approbation du PLU, d'une largeur au moins égale à 4 mètres en tout point ou portion de voie d'une largeur au moins égale à 4 mètres en tout point débouchant sur une voie elle-même d'une largeur au moins à 4 mètres en tout point ;
- des emprises publiques et voies nouvelles d'une largeur égale ou supérieure à 4 mètres en tout point, à condition qu'elles assurent une liaison entre deux voies existantes distinctes ;
- des emplacements réservés pour la réalisation d'une voie en application de l'article L.123-1-8 du Code de l'urbanisme.

CONSTRUCTION

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'**article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme**. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'**article R. R. 111-22 du Code de l'Urbanisme**.

DISTANCE

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

| 4

ELEMENTS EN SAILLIE DE LA FAÇADE

Ces éléments comprennent :

- les **éléments architecturaux** : sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux, etc. ne créant pas de surface de plancher ;
- les **saillies traditionnelles** : les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises, etc. ;
- les balcons sous réserve de ne pas dépasser de plus de 0,80 m le nu de la façade sur voie ou espace public et de ne pas être implanté au R+1.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, éducatifs et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

ESPACE LIBRE

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin, etc.) ou minéral (terrasse, etc.).

1. Définitions et règles communes à l'ensemble des zones

1.1. Définitions

Toutes les zones

ESPACE NON CONSTRUIT

Sur le terrain d'assiette d'une construction, il s'agit de l'espace non consommé par le bâti. Cet espace correspond à l'espace libre (voir ci-dessus) augmenté des aires de stationnement en surface et des rampes d'accès aux parkings.

FAÇADES

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Façades principales visées aux articles 6 et 10

Dans les **articles 6 et 10**, le terme « façade principale » désigne deux côtés de la construction dont l'un est « sur rue » (la façade principale avant) et l'autre correspond à la façade principale arrière. Le terme « façade principale » peut correspondre à un pignon sur rue.

Façades visées aux articles 7 et 11

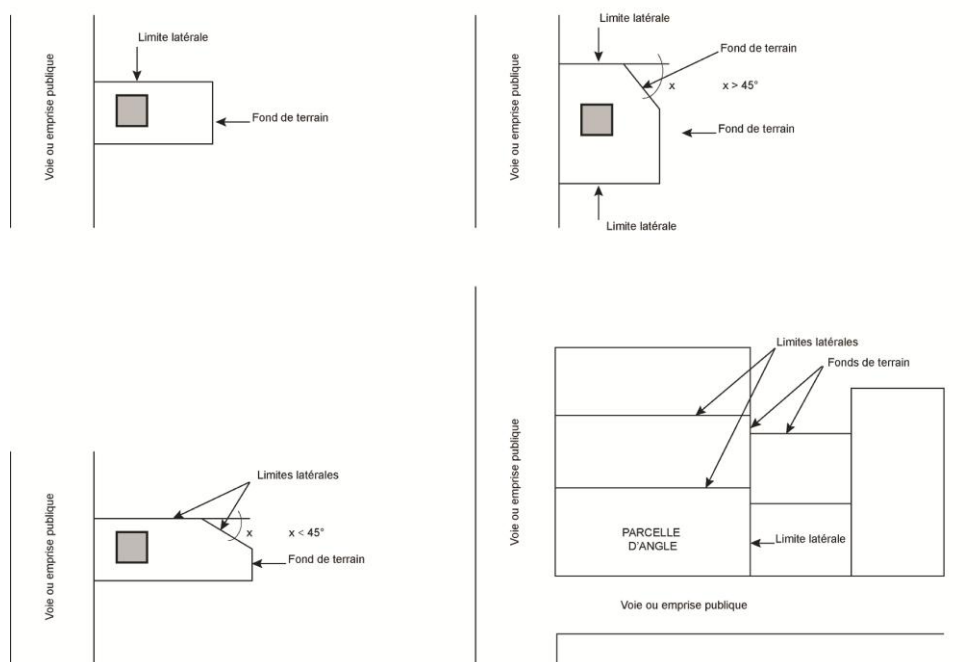
Dans les **articles 7 et 11**, le terme « façade » désigne tous les côtés extérieurs de la construction, y compris les « pignons ».

FOND DE PARCELLE

Il s'agit des limites de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles-ci ou présentant un angle inférieur ou égal à **45°** par rapport à la limite latérale.

Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales. | 5

Les terrains d'angle n'ont pas de fond de terrain, uniquement des limites latérales.



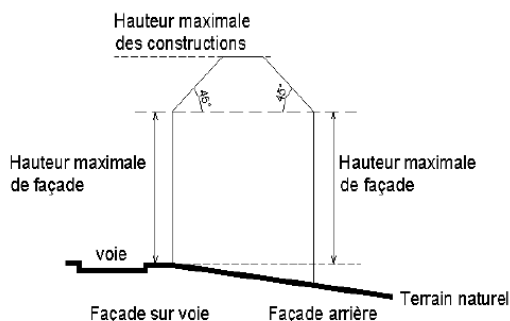
HAUTEUR

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), non compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs et les éléments en saillie de la façade.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable, etc.) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction ;
- pour les façades « arrières », à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.

À l'exception du secteur d'OAP n°7, et lorsque la voie ou le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser **20 m** de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue déterminant deux lignes horizontales ;
- d'un plan incliné à **45°** partant de chacune de ces horizontales ;
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les éléments en saillie de la façade.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1,5 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de garde-corps ou la création d'acrotère.

Les règles de hauteur définies ci-après ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique ou phonique des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une hauteur de 0,30 mètres.

IMPLANTATION OBLIGATOIRE

Dès lors qu'une implantation obligatoire (trait continu) est portée au document graphique, une façade principale de la construction doit être implantée sur cette limite dans le respect des dispositions de l'**article 6** de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction en saillie de façade, les équipements techniques liés aux différents réseaux, etc., ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement, ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

1. Définitions et règles communes à l'ensemble des zones

1.1. Définitions

Toutes les zones

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit de l'ensemble des limites d'un terrain à l'exception de la limite sur voie.

MARGES DE REcul PORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Marges de recul applicables le long des autoroutes, routes express, routes à grande circulation et leurs déviations en dehors des parties actuellement urbanisées (marges de recul résultant de l'application des articles L. 111-6 à L. 111-10 du Code de l'Urbanisme) :

— . — . — . — . —

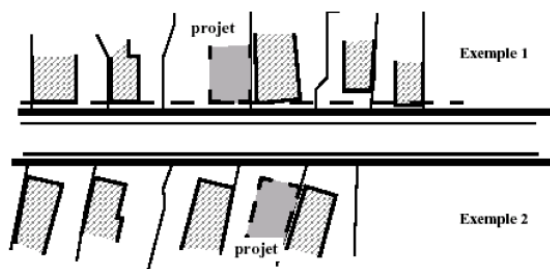
Dans les marges de recul portées aux plans, sont interdites les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes sauf :

- les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et parcs publics de stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés ;
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-service, équipements implantés dans les aires de repos, etc.) ;
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (les installations des services de secours et d'exploitation) ;
 - les bâtiments d'exploitation agricole (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations : les serres, les silos, les hangars, les bâtiments d'élevage, etc.) ;
 - les réseaux d'intérêt public et leurs supports ;
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sauf pour l'extension des bâtiments agricoles et l'amélioration de l'habitat).

7

ORDONNANCEMENT DE FAIT

La notion d'ordonnement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines (voir schéma ci-après).



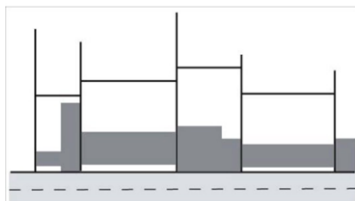
Le croquis illustre différents cas de figure qui montrent que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

1. Définitions et règles communes à l'ensemble des zones

1.1. Définitions

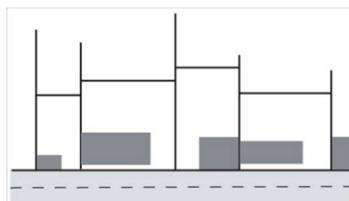
Toutes les zones

ORDRE CONTINU, SEMI-CONTINU OU DISCONTINU



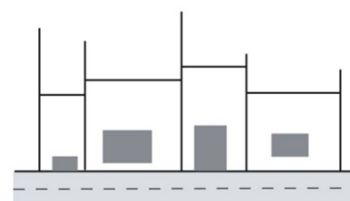
Implantation en ordre continu

Contiguës aux deux limites latérales, accolées sur les deux limites latérales



Implantation en ordre semi-continu

Contiguës à une limite latérale, accolées sur l'une des deux limites latérales



Implantation en ordre discontinu

A une distance (marge latérale) des limites séparatives latérales

PLEINE TERRE

Un espace est considéré comme "pleine terre" lorsqu'il est perméable et ce jusqu'au contact avec la nappe phréatique (pas de dalle, pas de support béton sous-jacent, ...) et lorsqu'il pourrait permettre la plantation d'arbre.

SURFACE DE PLANCHER

Elle est ainsi définie par l'article R111-22 du Code de l'Urbanisme : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculé à partir du mur intérieur des façades après déduction :

8

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

SOCLE DES PARKINGS SOUTERRAINS

Lorsqu'une hauteur maximale de cet élément est indiquée au présent règlement, il s'agit de la hauteur brute de la dalle couvrant le parking et non de la hauteur hors tout comprenant les éventuels aménagements paysagers (terre végétale, clôture ou barrière de sécurité, etc.).

UNITE FONCIERE

Est considéré comme « unité foncière », l'ensemble des terrains d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, déjà ouverte à la circulation publique ou conçue pour l'être et disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation afin d'assurer une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tels que place, placette, mail, cour urbaine, etc.

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'**article L. 151-41 ou L. 151-38 du Code de l'Urbanisme**, conçues ou ouvertes à la circulation publique et desservant plusieurs constructions.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de Mondeville.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire intercommunal :

Article R. 111-2 : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

Article R. 111-4 : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »

Article R. 111-15 : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux **articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement.*** »

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-21 : « *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.* »

I 10

2.2 – Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.2.1 - Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions de l'**article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme** dans les cas suivants :

- **Article L. 424-1 :** enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- **article L. 102-13 :** projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- **article L. 153-8 :** prescription de l'élaboration ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme,
- **articles L. 424-1 et L. 311-2 :** création d'une Zone d'Aménagement Concerté,
- **article L. 313-1 :** Secteur Sauvegardé.

2.2.2 - Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

Ces questions sont traitées par le **Code de l'Urbanisme** aux articles suivants :

Article L. 151-30 : Localisation des aires de stationnement.

Article L. 151-34 : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

1. Définitions et règles communes à l'ensemble des zones

1.2. Règles communes

Toutes les zones

2.2.3 - Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings

Le **Code de l'Urbanisme** définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : **R.111-37** et **R.111-39**, ainsi que **L. 443-1**, **R. 421-2 b**, **R. 421-9 b** et **R. 443-6**
- Résidences mobiles de loisirs : **R.111-41** à **R.111-46**
- Caravanes : **R.111-47** à **R.111-50**
- Campings : **R.111-32** à **R.111-34**

2.2.4 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Cette question est traitée par le **Code de l'Urbanisme** à l'article suivant :

Article L. 111-3 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de **dix ans** 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. »

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis **moins de 10 ans** est autorisée systématiquement dans le **Code de l'Urbanisme**, sauf justification particulière (sécurité publique, etc.).

2.3 – Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

2.3.1 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du Plan Local d'Urbanisme

| 11

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions des **articles R. 161-8 et suivants du Code de l'Urbanisme**.

2.3.2 - Autres dispositions

- a) Les secteurs de sites archéologiques figurés au plan pour la bonne information du public
- b) Nuisances dues au bruit des aéronefs

Dans les secteurs susceptibles d'être touchés par le bruit des aéronefs, les constructions à usage d'habitation peuvent être interdites ou soumises à des conditions d'insonorisation, conformément aux dispositions des **articles L. 112-3 à L. 112-3 et R. 112-1 à R. 112-7 du Code de l'Urbanisme**.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec ces dispositions.

2.4 – Appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division

Article R. 151-21, alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. ».

Cette disposition du Code de l'Urbanisme s'applique sur le territoire intercommunal.

Par conséquent, les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux terrains issus de la division de lots d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, les éléments de paysage et du patrimoine. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les zones inondables.

3.1 – Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- a) La zone urbaine centrale, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UA (dont les secteurs UAa et UAb)**,
- b) La zone urbaine résidentielle à dominante d'habitat individuel, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UB (dont le secteur UBa)**,
- c) La zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UC**,
- d) Les espaces identifiés comme secteurs de projets, sur lesquels une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UP**,
- e) La zone urbaine spécifique réservée aux activités économiques, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UZ**,

La zone **UZ** se décompose selon les secteurs suivants :

- **Une zone UZi** : Elle correspond aux zones économiques mixtes où la sous-destination industrie est admise ;
- **Une zone UZm1** : Elle correspond aux zones économiques mixtes où la sous-destination industrie n'est pas admise ;
- **Une zone UZm2** : Elle correspond à une zone économique mixte en attente de réorganisation.

I 12

3.2 – La zone à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III :

Les **zones ouvertes à l'urbanisation (dites « d'urbanisation immédiate »)** dans les conditions définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le présent règlement, délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice **1AU**,

Les **zones ouvertes à l'urbanisation (dites « d'urbanisation différée »)** dans les conditions définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le présent règlement, délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice **2AU**,

3.3 – La zone agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice **A**.

3.4 – La zone naturelle et forestière auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice **N**.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures en vertu de l'**article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme** peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.
PLU.

ARTICLE 5 – PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir a été institué sur la totalité du territoire communal par délibération du conseil municipal du 9 juillet 2009 en vertu de l'article **L. 421-3** du code de l'urbanisme

ARTICLE 6 – PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

6.1 – Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan Local d'Urbanisme.

Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.



Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de **10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie)** nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des **articles L. 113-1 à L. 113-4 et R. 421-23-2 du Code de l'Urbanisme** sont applicables.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Tout défrichement y est interdit.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des **articles L 111-1 et suivants du code forestier**,
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles **L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L 223-2 du code forestier** ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'**article L. 8** et de l'**article L 222-6** du même code,
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière.

I 13

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'**article L. 113-3 et L.113-4 du Code de l'Urbanisme**, rappelé ci-après, aura été accordé.

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'**article L. 113-1** ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'**article L. 113-1** n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'**article L. 113-3** est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

6.2 – Espaces boisés non classés

Le défrichement des bois non classés « Espaces Boisés Classés » est soumis à autorisation préalable en application des **articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code Forestier** (bois de plus de **4 ha** ou issu d'un ensemble de plus de **4 ha**, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de **10 ha** attenants à une habitation principale).

6.3 – Éléments du paysage

Tous travaux – en dehors du recépage – ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'**article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Ils sont repérés au plan par les trames suivantes :



Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'**article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme**, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur, mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement.

La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces (arrachage haies et/ou talus et/ou racines...) doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) sur place ou à proximité, dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

14

6.4 – Monuments Historiques

6.4.1 – Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

Ce périmètre est repéré au plan des servitudes par la trame suivante :



6.4.2 - Conformément à l'**article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913** sur les Monuments Historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

6.5 – Risques naturels et nuisances

6.5.1 - Des secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au sein du Plan de Prévention Multirisques de la Basse Vallée de l'Orne (PPM – BVO) sont figurés au plan par une trame composée de tirets horizontaux.



L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et au règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondation intégré dans l'**annexe du Plan Local d'Urbanisme « Servitudes d'Utilité Publique »**.

1. Définitions et règles communes à l'ensemble des zones

1.2. Règles communes

Toutes les zones

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement des cours d'eau et situés en dehors du PPM - BVO (cf. – annexe 5.1 du PLU), tout projet d'aménagement devra respecter les dispositions suivantes :

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et aux prescriptions particulières ci-après :

Les remblais, les constructions, l'aménagement des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée), l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation, ainsi que les clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement sont interdits à l'exception :

- d'une ou plusieurs extension(s) mesurée(s) des constructions existantes dans la limite d'une augmentation maximale totale de 20 m² d'emprise au sol, pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, ou pour l'amélioration du confort en extension de l'habitat existant, si la demande de permis de construire montre une compatibilité avec la sécurité publique au sens de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme ;

En cas d'extensions, celles-ci doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 20 m par rapport à la berge des cours d'eau.

- pour la modernisation et la mise aux normes d'activités économiques existantes, y compris l'activité agricole, d'une ou plusieurs extension(s) des constructions existantes dans la limite d'une augmentation maximale totale de 20 % de l'emprise au sol, à condition de ne pas augmenter la population exposée et d'en limiter la vulnérabilité ;
- de la reconstruction après sinistre, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens ;
- de la construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de l'écoulement (exemple : plate-forme, voirie, escaliers, passages hors d'eau) ;
- de l'adaptation ou réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et activités (exemple : accès à l'étage ou au toit, rehaussement du premier niveau utile y compris avec construction d'un étage, dispositifs d'obturation des ouvertures, relèvement des seuils...) ;
- du changement de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ni les nuisances ;
- des travaux d'entretien et de gestion courants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation de la population exposée ;
- des clôtures légères (piquets, grillage) ;
- du déplacement ou de la reconstruction des clôtures sous réserve de prendre en compte les impératifs de l'écoulement des crues (exemple : mur remplacé par une clôture ajourée ou un grillage) ;
- de la création ou de l'extension d'ouvrages de stockage et/ou de traitement des eaux pluviales ;
- des modelages de terrain afin d'aménager des aires de loisirs ou d'équipements légers en zone UCS, s'ils préservent le champ d'expansion des crues par le maintien du volume d'eau stockable ;
- des aménagements de chemins piétons, y compris avec apport de matériaux stabilisants, s'ils se font au niveau du sol naturel.

6.5.2 - Des secteurs soumis au risque technologique identifié au sein du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) des Dépôts Pétroliers Côtiers sont figurés au plan par une trame composée de tirets horizontaux.



L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et au règlement du Plan de Prévention des Risques Technologiques intégré dans l'**annexe du Plan Local d'Urbanisme « Servitudes d'Utilité Publique »**.

Des secteurs sont également concernés par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses (TRAPIL, gaz). L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et aux règlements en vigueur au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

6.5.3 – Certains secteurs du territoire sont exposés à un **risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine.** Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa (bleu = débordement de nappe ; rose = 0 à 1 m ; jaune = 1 à 2,5 m ; vert = 2,5 à 5 m) :

- dans les secteurs de débordement de nappe, toute nouvelle construction est interdite ;
- dans les secteurs où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations sans sous-sol ;
- dans les secteurs de la zone A où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol ;
- des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées ;
- des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

6.5.4 – Chute de blocs rocheux

Des secteurs de la commune (zones UB et N), sont fortement ou moyennement concernés par cet aléa (cf. – annexe graphique du règlement). La pente de ces secteurs est comprise entre 20° et 30°, la pente calculée étant une pente moyenne. En règle générale, ces terrains peuvent présenter localement des pentes de classe 1 ou, à l'inverse, supérieures à 30°. En l'absence d'aménagement ou de vocation touristique, il est généralement souhaitable de les classer en zone naturelle dans les documents d'urbanisme et d'en valoriser le patrimoine paysager, généralement exceptionnel. Ces terrains sont rarement urbanisés et n'ont pas vocation à l'être.

I 16

Compte tenu des formations géologiques présentes sur la commune et des pentes associées, certains secteurs du territoire sont aujourd'hui exposés, la prédisposition pouvant être qualifiée de faible à forte.

En réponse à ces désordres, le règlement impose les prescriptions particulières suivantes et ce, quel que soit le niveau de prédisposition considéré :

- Interdiction des nouvelles constructions à 100 m en amont (zone de décompression),
- Interdiction des nouvelles constructions à 100 m en aval (zone d'impact possible).

6.5.5 – Submersion marine

Certains secteurs du territoire sont exposés à un **risque d'inondation par submersion marine**. La méthodologie nationale établie pour les zones situées sous le niveau marin prévoit la cartographie des zones potentiellement submergées par un mètre d'eau, c'est-à-dire situées plus d'un mètre en dessous de la cote de référence, ainsi que les zones potentiellement submergées dans la perspective de surélévation du niveau de la mer d'ici la fin du siècle. Ainsi figurent trois classes sur la cartographie correspondante :

- zones basses – 1 m = territoires situés plus d'un mètre sous la cote de la marée de référence (figures en marine)
- zones basses = territoires situés entre 0 et 1 m sous la cote de la marée de référence (figures en bleu)
- zones basses + 1m = territoires situés à moins d'un mètre au-dessus de la cote de la marée de référence (figures en vert). Ces dernières sont concernées par les aléas liés au changement climatique.

Les principes retenus et traduits tant en matière de planification (ScoT, PLU, cartes communales), que d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire...) dans les zones situées sous le niveau marin centennal sont les suivants :

Constructions autorisées :

Dans les zones qui sont situées à moins d'un mètre au-dessus de la cote marine centennale (zones identifiées en vert) :

- toutes les constructions et aménagements sont autorisés,
- nouvelle zone d'urbanisation future interdite.

Dans les zones qui sont situées sous moins d'un mètre d'eau lors d'une cote marine centennale (zones identifiées en bleu) :

- dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations) les constructions nouvelles pourront être autorisées,
- en espace non urbanisé, seules les extensions sont admises.

Dans les zones qui sont situées sous plus d'un mètre d'eau lors d'une cote marine centennale (zones identifiées en bleu marine) :

- les constructions nouvelles sont interdites,
- les extensions pourront être autorisées dans les espaces urbanisés uniquement.

Construction interdite :

Dans les « zone de 100 m derrière un ouvrage ou un cordon dunaire » (zones hachurées en rouge), toute construction est interdite.

6.5.6 – Cavités

Le territoire de la commune est concerné par la présence de cavités souterraines (cf. annexe du règlement graphique). Conformément à l'article 111-2 du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque sont déclarées inconstructibles, hors aménagement piéton, cyclable ou ferré.

I 17

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

6.5.8 – Le territoire est couvert par un **risque sismique de niveau 2.**

La commune de Mondeville est classée en zone sismique faible (niveau 2 du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010). Ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions, mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de constructions parasismique (eurocode 8).

6.6 – Zones humides

Des secteurs identifiés comme zone humide sont figurés au plan par la trame suivante :



L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et aux dispositions particulières ci-après.

Les constructions sont interdites à l'exception des travaux relatifs à la sécurité des personnes.

6.7 – Risques anthropiques

6.7.1 – Les risques liés au transport de gaz

Dans les secteurs concernés (cf. plan des servitudes), les dispositions minimales à prendre en compte au plan de l'urbanisme sont les suivantes :

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (ZONE IRE) : le transporteur devra être informé des projets de constructions le plus en amont possible afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation,
- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (zone PEL), toute construction ou extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie est proscrite,
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (zone ELS), toute construction ou extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes est proscrite.

6.7.2 – Les risques liés au transport d'hydrocarbures

Dans les secteurs concernés (cf. plan des servitudes), les dispositions minimales à prendre en compte au plan de l'urbanisme sont les suivantes :

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (zone IRE-225 m de part et d'autre de la canalisation) : le transporteur devra être informé des projets de construction le plus en amont possible afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation,
- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (zone PEL – 180 m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie est proscrite,
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (zone ELS – 145 m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes est proscrite.

18

6.8 – Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins (cf. trame ci-après) et répertoriés par un numéro de référence.



Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, Communauté d'Agglomération, Syndicat Intercommunal, Commune...) ou le service ou organisme public bénéficiaire (**article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme**).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions suivantes :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'**article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme** ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol (COS) affectant la superficie de terrain cédé gratuitement.

6.9 – Principe de réciprocité et règles de recul des constructions vis-à-vis des exploitations agricoles

Le PLU met en œuvre le principe de réciprocité et impose le respect d'une distance minimale : de 100 m entre les tiers et les exploitations agricoles (classées ICPE) ; de 50 m entre les tiers et les exploitations agricoles relevant du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et ce, conformément à l'article L.111-3 du code rural.

ARTICLE 7 – RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES ET LES REGLES DE REcul HORS AGGLOMERATION SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

7.1 – Règles concernant les accès

7.1.1 – Autorisations

Hors agglomération et lieux-dits, aucune interdiction de caractère général n'est apportée aux accès sur le domaine routier ; ceux-ci devant simplement dans le cadre de l'autorisation sollicitée, faire l'objet d'un examen sur les conditions de sécurité à respecter en regard en particulier du trafic, de l'éloignement des virages, des points particuliers d'itinéraire.

Toute création ou modification d'accès nécessite au préalable une permission de voirie. La permission de voirie est délivrée à titre personnel.

7.1.2 – Aménagement des accès

Les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à établir la communication entre la route et les propriétés riveraines sont fixées par voie d'autorisation. Ces ouvrages doivent toujours être établis de manière à ne pas déformer le profil normal de la route et à ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les accès comportant une incidence sur les infrastructures des voies départementales doivent être conçus de manière à assurer le maintien de la capacité de trafic sur la voie concernée ainsi que la sécurité des usagers.

Chaque parcelle peut bénéficier d'un accès et le choix de son implantation doit être le plus favorable possible à la sécurité routière. Des accès supplémentaires peuvent être créés sous réserve qu'ils soient compatibles avec les exigences de sécurité routière.

7.1.3 – Restrictions

Dans le cas de voies à statut particulier (voies express, déviations ...), les accès directs sont interdits.

Sur les autres routes du réseau départemental, classées routes à grande circulation, hors agglomération :

- les zones à aménager ne pourront être desservies que par un carrefour aménagé ou par rattachement à un carrefour existant.
- toute extension ou évolution d'une activité existante doit faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation d'accès auprès du Président du Conseil Départementale.

1. Définitions et règles communes à l'ensemble des zones

1.2. Règles communes

Toutes les zones

RD	Hiérarchisation du réseau routier départemental	Accès
RD613, RD513	Réseau structurant 2 ^{ème} catégorie	Limités et regroupés
RD675	Réseau secondaire	Autorisés sous réserve de leur sécurité

7.2 – Règles concernant les marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux

En dehors des voies classées « voie grande circulation » (RD403, RD613, RD675, N814, A13), et soumises aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, aucune règle de recul n'est définie pour le reste du réseau routier départemental.

ARTICLE 8 – REGLES CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé, une servitude de localisation ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée ;
- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie.

Lorsque figure au règlement graphique :

- une marge de recul, l'implantation des constructions doit se faire en limite ou en retrait de celle-ci ;
- une implantation obligatoire ou un alignement imposé, l'implantation des constructions doit se faire en limite de celle-ci ou de celui-ci.

Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, l'application de la règle pourra ne s'opérer que par rapport à une seule voie.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux liés, à l'industrie, à une exploitation agricole ou forestière.
- 3- Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 4- Le stationnement de plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés et dans les terrains nus,
- 5- Le camping hors terrains aménagés.
- 6- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 7- Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.
- 8- Au sein des quartiers ou des voies repérés sur le document graphique, en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination en logements, des locaux existants, à la date d'approbation du présent règlement, situés en rez-de-chaussée.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Risques et protections :

- 1 - A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention Multirisques de la Basse Vallée de l'Orne (PPRN), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir l'annexe n°5.1 au Plan Local d'Urbanisme "Servitudes d'utilité publique") ;
- 2 - A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention du Risque Technologique (PPRT), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir l'annexe n°5.1 au Plan Local d'Urbanisme "Servitudes d'utilité publique") ;
- 3 - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement des cours d'eau et situés en dehors du PPRN, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 4 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de remontées de la nappe phréatique, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 5 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de submersion marine, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 6 - Dans les secteurs concernés par la présence de zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 7 - Dans les secteurs concernés par la présence de sols argileux, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 8 - Dans les secteurs situés au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants et délimités sur le plan de zonage, les constructions devront respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

Constructions nouvelles ou existantes :

Dès lors que les occupations et utilisations du sol sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteur et le Programme Local de l'Habitat,

- 1 - L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone.
- 2 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 de cette zone.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 15 logements.

La **largeur des voies ouvertes à la circulation automobile** (bande roulante) doit être dimensionnée en fonction de la destination de la construction et des besoins.

La **largeur de chaque voie piétonne ou piste cyclable** monodirectionnelle doit être conforme aux règles en vigueur, sauf dispositions différentes indiquées sur le règlement graphique.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

I 23

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.2. Zone urbaine de centralité

Zone UA

3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la Mer.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement non collectif de Caen la Mer.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné (et répondant aux règlements en vigueur) sur le terrain du projet.

Tout projet de construction nouvelle à usage d'habitation individuelle, collective ou groupée, devra prévoir l'emplacement d'une colonne d'apport volontaire des emballages en verre à hauteur d'une colonne pour **400 habitants**, avec **un minimum d'une colonne pour tout projet compris entre 150 et 400 habitants**.

6 – Technologies de l'Information et de la Communication

Tout projet d'aménagement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

I 24

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m** ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile (publiques ou privées), voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Sauf disposition graphique spécifique (implantation obligatoire)(*), les constructions peuvent être implantées, soit **à l'alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec **un recul de 3 mètres minimum**.

(*) Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ou en cas de réalisation d'une annexe audit bâtiment.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.2. Zone urbaine de centralité

Zone UA

Une **implantation entre 0 et 3 m** peut toutefois être autorisée ou imposée **dans les cas suivants** :

- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou encore le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à 50 % de la surface de la façade ;
- la construction d'annexes.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée en vue du respect et du prolongement d'un ordonnancement de fait ; dans ce cas de figure, le retrait devra être identique à celui *du* ou *des* bâtiment(s) principaux voisin(s).

2 - Cas particuliers – Eoliennes

Les éoliennes sur mât doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et non visibles depuis le domaine public, sauf contraintes techniques fortes, ou morphologie du terrain particulière.

3 - Cours d'eau

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **10 m par rapport aux berges des cours d'eau**. Des règles de recul différentes pourront néanmoins être autorisées pour les constructions nécessitant la proximité immédiate de l'eau (moulin...).

4 - Voies ferrées

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 m** de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par **l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845** sur la police des chemins de fer. Pour les annexes (y compris les garages), les piscines et les préaux, cette distance minimale est ramenée à **2 m**.

I 25

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et des équipements d'intérêt collectif, ainsi qu'à l'exploitation du trafic ferroviaire, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

5 – Boulevard périphérique

Un recul de 50 mètres doit également être respecté par rapport à l'axe du périphérique (hors bretelles).
Un recul de 30 mètres doit également être respecté par rapport aux bretelles d'échangeurs (bord de la chaussée le plus proche) : cette règle ne s'applique pas aux annexes des constructions principales.
L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas **1,20 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes (non implantées en limite séparative) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

1 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales qui joignent une voie publique ou privée

Lorsque les constructions voisines le long de la voie (publique ou privée) sont implantées en ordre continu, les nouvelles constructions doivent alors être contiguës à au moins une des limites séparatives. Dans le cas contraire, elles sont, soit contiguës à la limite séparative, soit implantées avec un retrait (D) au moins égal à la moitié de la hauteur prise à l'acrotère de la façade principale avec un minimum de 3 m. Soit $D=0$ ou $D \geq H/2$ et $D \geq 3$ m.

2 - Règles d'implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait égal à la hauteur de la façade**, avec un minimum de **6 m**.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur **hauteur en limite séparative reste inférieure ou égale à 3,50 mètres**.

I 26

Une implantation entre 0 et 3 m, ou en fond de terrain entre 0 et 6 m, peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L. L.151-23 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;

3 – Cas particuliers – Eoliennes

Les éoliennes sur mât doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives.

ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (Distance $\geq$ hauteur de la façade la plus proche divisée par 2 sans être inférieure à 4 m ; et ce, en tout point de la construction). Cette disposition ne s'applique pas pour les habitations et leurs annexes.

En secteur UAa

Non réglementé.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.2. Zone urbaine de centralité

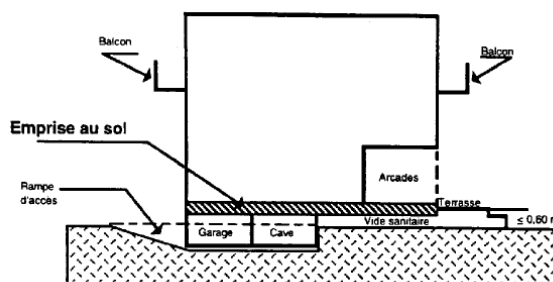
Zone UA

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface de l'unité foncière comprise dans la zone est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs UAa et UAb

2 - Définition des bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité sont ainsi déterminées :

- bande de constructibilité principale : Profondeur **jusqu'à 20 m** compté à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ;
- bande de constructibilité secondaire : Profondeur **au-delà des 20 m**.

3 - Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages et les préaux), ne peut excéder :

- **75%** de la surface du terrain dans la bande de constructibilité principale ;
- **50%** de la surface du terrain dans la bande de constructibilité secondaire.

En secteurs UAa et UAb

L'emprise au sol est limitée à 75% en secteur UAa et n'est pas réglementée en secteur UAb.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsqu'elle n'est pas définie au règlement graphique, la hauteur des constructions est régie par des règles différentes selon leur localisation sur le terrain au regard des bandes de constructibilité définies à l'**article 9** de cette zone.

Les équipements d'intérêt collectif et leurs installations ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.2. Zone urbaine de centralité

Zone UA

Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs UAa et UAb

1 - Hauteur maximale des constructions dans la bande de constructibilité principale

1.1 - Hauteur maximale des façades sur rue

La hauteur maximale des façades sur rue ne peut dépasser **12 m**, sauf dispositions spécifiques du règlement graphique (cf. plan d'épannelage).

1.2 - Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades sur rue définie au paragraphe 1.1 de l'**article 10** de cette zone détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales (cf. schéma calcul hauteur en cas de terrain en pente p.9).

1.3 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **15 m**.

2 - Hauteur maximale des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

2.1 - Définition de la hauteur

Dans la bande de constructibilité secondaire, la hauteur maximale des constructions est déterminée par l'application simultanée :

- d'un gabarit défini à partir des limites séparatives ;
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, balcons, etc.), ainsi que des éléments architecturaux.

| 28

2.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à **9 m** à compter du niveau du terrain naturel avant travaux.

En secteurs UAa et UAb

1.1 - Hauteur maximale des façades sur rue

La hauteur maximale des façades sur rue ne peut dépasser **9 m** en secteur UAa et **12 m** en secteur UAb

1.2 - Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades sur rue définie au paragraphe 1.1 de l'**article 10** de cette zone détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales (cf. schéma calcul hauteur en cas de terrain en pente p.9).

1.3 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **12 m** en secteur UAa et **15 m** en secteur UAb

3 – Cas particuliers - Eoliennes

La hauteur maximale des éoliennes ne peut dépasser de plus de 3 mètres la construction la plus élevée réalisée sur le terrain.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'**article R.111-27 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Nouveaux bâtiments :

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal. La simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante, doivent être recherchées.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction.

Le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.

Le blanc pur est interdit.

Bâtiments existants :

- les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les volumes, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.
- tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de la transformation d'un immeuble, par changement de destination, division en logements, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.
- les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.
- il peut être imposé de réaliser les portes et fenêtres selon les formes d'origine (profils, compartiments, sections apparentes). Les mêmes matériaux peuvent être imposés sur les immeubles représentatifs du patrimoine architectural local.
- les lucarnes, balcons, garde-corps, oriel (bow window) existants en façade rue sont à maintenir s'ils sont d'origine ou remplacés à l'identique.
- à l'occasion d'un ravalement des façades de bâtiments existants, les modénatures ainsi que les balcons, volets d'origine et lambrequins existants en façade sur rue doivent être maintenus dans toute la mesure du possible ou remplacés à l'identique.
- le blanc pur est interdit.

1.3 - Couvertures et toitures

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

1.4 - Ouvertures et huisseries

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Dans l'architecture traditionnelle, l'inscription des lucarnes et des fenêtres de toit doit être soucieuse du rapport au volume bâti et doit respecter une hiérarchie entre les percements des façades et ceux en combles.

L'écriture des percements en combles et leur importance doivent être moindres que ceux des façades du bâtiment.

Nouveaux percements :

- les nouveaux percements doivent être conçus de manière à conforter la composition générale des façades ;
- les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

1.5 – Cas particuliers

I 30

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées afin de ne pas rompre l'ordonnance d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

En cas de plan d'ensemble garantissant une certaine unité, ainsi que le respect du site et des ensembles construits voisins, les règles portant sur les matériaux utilisés pourront être adaptées pour des motifs d'art, de science ou d'industrie.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.2. Zone urbaine de centralité

Zone UA

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale. En outre, les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents (parpaing...) devront recevoir un enduit. Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune (passages ponctuels de 8 cm de hauteur au ras du sol).

La hauteur maximale des clôtures est limitée à **1,8 m**.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

La hauteur des clôtures sur voie se mesure depuis la voie publique. En cas de voirie en pente, la hauteur sera mesurée à partir du point médian de la longueur de la voirie.

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un grillage – avec ou sans soubassement (en cas de soubassement, sa hauteur sera inférieure ou égale à **0,4 m**) – doublé d'une haie végétale (cf. article 13),
- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, surmonté d'une paroi d'un matériau différent. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée.

Les éléments de finition de la clôture, comme les chapiteaux de pilier/poteau de la clôture et/ou du portail, sont compris dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

I 31

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **1,8 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières, notamment dans les zones soumises aux dispositions du PPRN multirisques de la Basse Vallée de l'Orne.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

La même logique de dissimulation doit être recherchée pour les aérothermes et autres éléments techniques divers (gaine...).

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.2. Zone urbaine de centralité

Zone UA

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Dans les limites définies aux **articles L.151-30 et L.151-34** du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette.

1.1 - Normes à respecter

Constructions destinées à l'habitation

Hors zone 2 du PDU, 2 places de stationnement par logement, excepté pour les T1 et T2 pour lesquels n'est exigé qu'une place par logement.

A l'intérieur de la **zone 2 du PDU**, 1 place par tranche complète de 60 m² de surface de plancher.

Pour les **logements locatifs aidés** par l'Etat, il est exigé **1 place de stationnement par logement**.

Hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 2 chambres**.

Résidences communautaires

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 3 logements ou chambres**.

Etablissements pour personnes âgées

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 4 logements ou chambres**.

Restaurants, hôtels (pour les nouvelles constructions uniquement)

Il est exigé **une place de stationnement** par chambre pour les hôtels et **une place de stationnement** par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle.

Bureaux, services et activités tertiaires

Hors zone 2 du PDU, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².

A l'intérieur de la zone 2 du PDU, pour les bureaux, le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Commerces (pour les nouvelles constructions uniquement)

Il est exigé **une place de stationnement** par **tranche complète de 40 m²** de surface de plancher.

En outre, pour les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur **une surface de plancher de bâtiment de plus de 5 000 m²**, et nécessitant **un parc de stationnement de plus de 500 places**, celui-ci sera nécessairement traité en ouvrage.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.2. Zone urbaine de centralité

Zone UA

Artisanat

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 120 m² de surface de plancher**.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

1.2 - Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

Modalités de calcul

Le nombre de stationnements sera arrondi à l'entier supérieur (exemple : 3,4 => 4).

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations. Dans le cas de l'extension, surélévation, réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation, créant de nouveaux logements, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 12** de cette zone, aussi bien pour les logements existants que pour les logements créés.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 12** de cette zone avec référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

I 33

Aux emprises de stationnement (une place correspond à 12,5 m²) doivent s'ajouter les aires d'évolution suffisantes pour la circulation, le chargement et le retournement des véhicules. Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules. A l'exception du secteur UAb, les rampes d'accès ne doivent pas présenter de pente supérieure à 15%.

Les parcs de stationnement accessibles au public ou à usage privatif respecteront les normes françaises (NF) en vigueur.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou logements collectifs, il sera aménagé un espace de stationnement pour les cycles respectant les minima de superficie précisés dans le tableau ci-dessous. 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. Ils seront, en outre, équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivol individuels.

HABITAT	BUREAUX	EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF
Surface minimale de 3 m ² , à laquelle s'ajoute : - 1,5 m² par logement de type chambre, studio, F1 ou F2 - 3 m² par logement de type F3 ou F4 - 4,5 m² par logement de type F5 ou plus	Surface minimale de 3m ² , à laquelle s'ajoute 1,5 m ² pour 80 m ² de surface de plancher	Surface minimale de 3m ² , à laquelle s'ajoute 1,5 m ² pour 80 m ² de surface de plancher

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Au moins la moitié de la partie non construite du terrain devra être végétalisée ; et ce, quelle que soit la bande de constructibilité considérée.

Dans la bande de constructibilité secondaire, 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet doivent être non imperméabilisés. En outre, et au minimum, la moitié de cette surface non imperméabilisée sera végétalisée.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Pour le doublement des clôtures par des haies végétales, l'utilisation d'essences locales est exigée. Les haies seront ainsi composées d'arbustes d'essences diversifiées, et comprenant des arbustes à fleurs et des arbustes à feuillage persistant. Liste non exhaustive : charme, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, prunellier ou épine noire, laurier tin, coudrier, églantier, fusain d'Europe, lilas vulgaire non ornemental, prunellier, viorne, etc.

Sont proscrites les haies composées uniquement de conifères ou laurier palme.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les citernes de gaz, de mazout et autres combustibles ainsi que les installations similaires qui sont situées dans les cours et jardins, qui ne seraient pas enterrées doivent être masquées par un écran végétal.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

Pour le doublement des clôtures par des haies végétales, l'utilisation d'essences locales est exigée (cf. annexe au présent règlement).

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter au minimum **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **4 emplacements** de stationnement en aérien.

L'aménagement d'espaces collectifs, avec ou sans stationnement, devra être conçu selon un traitement paysager cohérent avec le projet urbain.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'au minimum **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m²**.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

Les bâches, autres que biodégradables en matériaux biosourcés, sont interdites.

ARTICLE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Une performance énergétique supérieure à 20% à celle de la réglementation en vigueur (RT2012) est imposée :

- pour les constructions neuves supérieures à 50 m² de surface de plancher ;
- pour les extensions ou surélévations de constructions à usage d'habitation existantes supérieures à 50m² de surface de plancher.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.2. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel

Zone UB

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés, à l'industrie, à une exploitation agricole ou forestière.
- 3 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 4 - Dans les périmètres d'emplacements réservés pour programmes de logements, délimités en application de l'**article L.151-41 du Code de l'Urbanisme**, les constructions, ouvrages ou travaux.
- 5 - Le stationnement de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés,
- 6 - Le camping hors terrains aménagés.
- 7 - Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 8 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.
- 9 - Au sein des quartiers ou des voies repérés sur le document graphique, en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination en logements, des locaux existants, à la date d'approbation du présent règlement, situés en rez-de-chaussée.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Risques et protections :

- 1 - A l'intérieur du périmètre du **Plan de Prévention Multirisques de la Basse Vallée de l'Orne (PPRN)**, les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir l'annexe n°5.1 au Plan Local d'Urbanisme "Servitudes d'utilité publique").
- 2 - Dans les secteurs soumis au **risque d'inondation par débordement des cours d'eau** et situés en dehors du PPRN, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 4 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **remontées de la nappe phréatique**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 5 - Dans les secteurs concernés par la **présence de sols argileux**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 6 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de submersion marine, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 7 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux chutes de blocs rocheux, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 8 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à la présence de cavités, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 9 - Dans les secteurs situés au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants et délimités sur le plan de zonage, les constructions devront respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.2. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel

Zone UB

Constructions nouvelles ou existantes :

Dès lors que les occupations et utilisations du sol sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteur et le Programme Local de l'Habitat,

- 1 - L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone.
- 2 - La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à la construction principale est autorisée dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.
- 3 - La construction de bâtiments annexes à la construction principale autres qu'un garage (abri de jardin, cellier, etc.) est autorisée dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.
- 4 - La construction de préaux est autorisée dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.
- 5 - La construction de piscines couvertes ou non est autorisée dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.
- 6 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 13** de cette zone.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité, ainsi que des véhicules de collecte des déchets ménagers.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 15 logements.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la Mer.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement non collectif de Caen la Mer.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné (et répondant aux règlements en vigueur) sur le terrain du projet.

Tout projet de construction nouvelle à usage d'habitation individuelle, collective ou groupée, devra prévoir l'emplacement d'une colonne d'apport volontaire des emballages en verre à hauteur d'**une colonne pour 400 habitants**, avec **un minimum d'une colonne pour tout projet compris entre 150 et 400 habitants**.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.2. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel

Zone UB

6 – Technologies de l'Information et de la Communication

Tout projet d'aménagement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les éléments en saillie de la façade ;
- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile, voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'aménagement et/ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.
- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée en vue du respect et du prolongement d'un ordonnancement de fait ; dans ce cas de figure, le retrait devra être identique à celui *du* ou *des* bâtiment(s) principaux voisin(s).

Dans le **secteur UBp**, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4m.

2 - Cas particuliers – Piscines - Éoliennes

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées avec un **retrait minimal** de :

- **5 m** par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- **3 m** par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies et emprises publiques (voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics).

Les éoliennes doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.2. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel

Zone UB

3 - Cours d'eau

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **10 m par rapport aux berges des cours d'eau**.

4 - Voies ferrées

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 m** de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'**article 5 de la loi du 15 juillet 1845** sur la police des chemins de fer.

Pour les annexes (y compris les garages), les piscines et les préaux, cette distance minimale est ramenée à **2 m**.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et des équipements d'intérêt collectif, ainsi qu'à l'exploitation du trafic ferroviaire, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

5 – Boulevard périphérique

Un recul de 50 mètres doit également être respecté par rapport à l'axe du périphérique (hors bretelles).
Un recul de 30 mètres doit également être respecté par rapport aux bretelles d'échangeurs (bord de la chaussée le plus proche) : cette règle ne s'applique pas aux annexes des constructions principales.
L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I 39

Dans l'ensemble de la zone, en dehors du secteur UBp

1 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

1.1- Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s) latérale(s)** ;
- soit **implantées avec un retrait** (D) au moins égal à la moitié de la hauteur prise à l'acrotère de la façade principale avec **un minimum de 3 m**. Soit $D=0$ ou $D \geq H/2$ et $D \geq 3$ m.

1.2- Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- La construction d'annexes.

2 - Cas particuliers – Piscines - Eoliennes

Les piscines, couvertes ou non, les éoliennes doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives latérales ou du fond de terrain.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.2. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel

Zone UB

Dans le secteur UBp

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite séparative**, à la condition d'avoir une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à 3m et une hauteur au faîtage inférieure à 4,5m,
- soit avec **un retrait minimal de 2m**.

ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (Distance $\geq$ hauteur de la façade la plus proche divisée par 2 sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction). Cette disposition ne s'applique pas pour les habitations et leurs annexes.

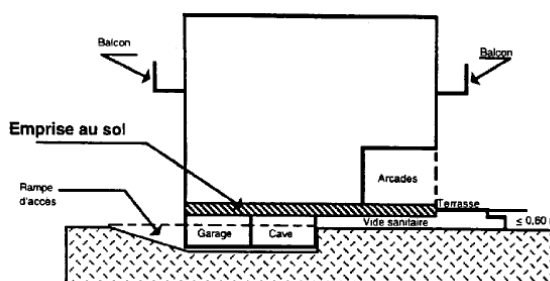
ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

40



2 - Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages et les préaux), ne peut excéder :

Surface terrain	0-300 m ²	300 m ² et +
CES	35%	50%

3 - Cas particuliers

3.1 - Constructions existantes

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

3.2 - Equipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général

L'emprise au sol des équipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général n'est pas réglementée.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements d'intérêt collectif et leurs installations ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

Dans l'ensemble de la zone, en dehors du secteur UBp

1 – Règles générales

Sauf disposition graphique spécifique (cf. plan d'épannelage), les hauteurs maximales définies sont les suivantes :

1.1 - Hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne peut dépasser **7 m**. Cette hauteur pourra être portée à **10 m** pour les bâtiments tertiaires.

Dans le secteur UBa, cette hauteur est portée à **12 m**.

1.2 - Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière définie au paragraphe 1.1 de l'**article 10** de cette zone détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales (cf. schéma calcul hauteur en cas de terrain en pente p.9).

1.3 - Hauteur maximale des constructions

Dans l'**ensemble de la zone**, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **10 m**.

Dans le **secteur UBa**, la hauteur maximale est portée à **15 m**.

2 – Cas particuliers - Eoliennes

La hauteur maximale des éoliennes ne peut dépasser de plus de 3 mètres la construction la plus élevée réalisée sur le terrain.

Dans le secteur UBp

Les autres constructions comprennent au maximum deux niveaux droits et un niveau sous combles (R+1+Combles). Leur hauteur à l'égout est limitée à 7m. Leurs annexes ont une hauteur limitée à 3m à l'égout ou l'acrotère et 5 m au faîtage.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'**article R.111-21 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Dans l'ensemble de la zone, en dehors du secteur UBp

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le blanc pur est interdit.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.2. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel

Zone UB

Dans le secteur UBp

L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve de respecter les couleurs initiales.
La couleur des matériaux de construction apparents respectera l'harmonie colorée définie ci-dessous.

La gamme colorée dominante comprend les nuances beige grisé de la pierre de Caen, l'ocre des tuiles mécaniques ou des encadrements de briques, le gris foncé/gris bleuté des toitures d'ardoises, et le vert de la végétation.

Elle sera respectée par l'ensemble des constructions. Elle s'appliquera aux reconstructions et aux nouvelles constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les couleurs claires seront utilisées en dominantes. Dans la même gamme de teintes, des nuances plus soutenues pourront être utilisées en complémentaire, de même que les nuances de gris ou d'ardoises, pour souligner des volumes ou des éléments architecturaux.

Illustration des dominantes claires à partir des références d'enduits du fabricant Weber et Broutin



016 TON PIERRE



225 JAUNE OCRE



041 CRÈME



009 BEIGE



203 CENDRE BEIGE CLAIR



202 CENDRE BEIGE FONCÉ

| 43

Les constructions avec combles seront recouvertes de tuiles mécaniques en terre cuite rouge, en cohérence avec les couvertures des constructions de la Cité, ou de tout matériau de couleur et aspect similaires. Sont de plus autorisés :

- les vitrages, panneaux solaires ou photovoltaïques : ils seront implantés dans le plan de la toiture et s'inscriront dans la composition des façades et lucarnes,
- les toitures végétalisées.

Les abris de jardin de moins de 3m de hauteur et 10m² d'emprise au sol pourront être couverts de matériaux de couleur foncée pour s'intégrer dans la végétation des jardins.

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Dans l'ensemble de la zone, en dehors du secteur UBp

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

Dans le secteur UBp

Les ouvertures des extensions reprendront les rythmes et proportions de celles de la construction principale, sauf dans le cadre de façades entièrement ouvertes ou vitrées.

Une extension adossée sur le volume principal de la construction respectera un retrait avec son angle le plus proche d'au moins 0,25m.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.2. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel

Zone UB

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale. En outre, les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents (parpaing...) devront recevoir un enduit.

Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune (passages ponctuels de 8 cm de hauteur au ras du sol).

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

La hauteur des clôtures sur voie se mesure depuis la voie publique. En cas de voirie en pente, la hauteur sera mesurée à partir du point médian de la longueur de la voirie.

Dans l'ensemble de la zone, en dehors du secteur UBp

La hauteur maximale des clôtures est limitée à **1,8 m**.

| 44

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un grillage – avec ou sans soubassement (en cas de soubassement, sa hauteur sera inférieure ou égale à **0,4 m**) – doublé d'une haie végétale (cf. article 13),
- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, surmonté d'une paroi d'un matériau différent. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les éléments de finition de la clôture, comme les chapiteaux de pilier/poteau de la clôture et/ou du portail, sont compris dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans le secteur UBp

La hauteur maximale des clôtures est limitée à **1,3 m**, tandis que la hauteur du portail peut être portée à **1,6 m**, lorsque sa partie supérieure est à clairevoie.

Les éléments de finition de la clôture, comme les chapiteaux de pilier/poteau de la clôture et/ou du portail, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur de la clôture.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.2. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel

Zone UB

Les clôtures pourront être constituées :

- Soit d'une clôture grillagée d'une hauteur maximale de 1.2 m : poteau béton (brut ou peint en blanc) et grillage ; une bordure marquera l'alignement le long de voies et n'excèdera pas 0.2 mètre de hauteur ;
- Soit d'une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.3 m, constitué : d'un mur bahut de 0.6 mètre maximum de hauteur, enduit d'un ton pierre clair, surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- d'un portail de couleur gris, blanc ou aspect bois.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières, notamment dans les zones soumises aux dispositions du PPRN multirisques de la Basse Vallée de l'Orne.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

La même logique de dissimulation doit être recherchée pour les aérothermes et autres éléments techniques divers (gaine...).

I 45

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Dans les limites définies aux **articles L.151-30 et L.151-34** du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.2. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel

Zone UB

1.1 - Normes à respecter

Constructions destinées à l'habitation

Hors zone 2 du PDU, 2 places de stationnement par logement, excepté pour les T1 et T2 pour lesquels n'est exigé qu'une place par logement.

A l'intérieur de la **zone 2 du PDU**, 1 place par tranche complète de 60 m² de surface de plancher.

Pour les **logements locatifs aidés** par l'Etat, il est exigé **1 place de stationnement par logement**.

Hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 2 chambres**.

Résidences communautaires

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 3 logements ou chambres**.

Etablissements pour personnes âgées

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 4 logements ou chambres**.

Restaurants, hôtels (pour les nouvelles constructions uniquement)

Il est exigé **une place de stationnement** par chambre pour les hôtels et **une place de stationnement** par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle.

Bureaux, services et activités tertiaires

Hors zone 2 du PDU, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².

A l'intérieur de la zone 2 du PDU, pour les bureaux, le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Commerces (pour les nouvelles constructions uniquement)

Il est exigé **une place de stationnement** par **tranche complète de 40 m²** de surface de plancher.

En outre, pour les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur **une surface de plancher de bâtiment de plus de 5 000 m²**, et nécessitant **un parc de stationnement de plus de 500 places**, celui-ci sera nécessairement traité en ouvrage.

Artisanat

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 120 m² de surface de plancher**.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.2. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel

Zone UB

1.2 - Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

Modalités de calcul

Le nombre de stationnements sera arrondi à l'entier supérieur (exemple : 3,4 => 4).

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations. Dans le cas de l'extension, surélévation, réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation, créant de nouveaux logements, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 12** de cette zone, aussi bien pour les logements existants que pour les logements créés.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 12** de cette zone avec référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

Aux emprises de stationnement (une place correspond à 12,5 m²) doivent s'ajouter les aires d'évolution suffisantes pour la circulation, le chargement et le retournement des véhicules.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Les rampes d'accès ne doivent pas présenter de pente supérieure à **15%**.

Les parcs de stationnement accessibles au public ou à usage privatif respecteront les normes françaises (NF) en vigueur.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

I 47

Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou logements collectifs, il sera aménagé un espace de stationnement pour les cycles respectant les minima de superficie précisés dans le tableau ci-dessous. 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. Ils seront, en outre, équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivol individuels.

HABITAT	BUREAUX	EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF
Surface minimale de 3 m ² , à laquelle s'ajoute : - 1,5 m² par logement de type chambre, studio, F1 ou F2 - 3 m² par logement de type F3 ou F4 - 4,5 m² par logement de type F5 ou plus	Surface minimale de 3m ² , à laquelle s'ajoute 1,5 m ² pour 80 m ² de surface de plancher	Surface minimale de 3m ² , à laquelle s'ajoute 1,5 m ² pour 80 m ² de surface de plancher

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.2. Zone urbaine à dominante d'habitat individuel

Zone UB

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers doivent être aménagés et représenter au minimum **25%** de la superficie du terrain, dont la moitié devra être traité en pleine terre (cf. lexique).

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Les surfaces des toitures végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul de ce pourcentage.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

Pour le doublement des clôtures par des haies végétales, l'utilisation d'essences locales est exigée. Les haies seront ainsi composées d'arbustes d'essences diversifiées, et comprenant des arbustes à fleurs et des arbustes à feuillage persistant. Liste non exhaustive : charme, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, prunellier ou épine noire, laurier tin, coudrier, églantier, fusain d'Europe, lilas vulgaire non ornemental, prunellier, viorne, etc.

Sont prosrites les haies composées uniquement de conifères ou laurier palme.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **4 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m²** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 13** de cette zone.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

Les bâches, autres que biodégradables en matériaux biosourcés, sont interdites.

ARTICLE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Une performance énergétique supérieure à 20% à celle de la réglementation en vigueur (RT2012) est imposée :

- pour les constructions neuves supérieures à 50 m² de surface de plancher ;
- pour les extensions ou surélévations de constructions à usage d'habitation existantes supérieures à 50m² de surface de plancher.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat collectif

Zone UC

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés, à l'industrie, à une exploitation agricole ou forestière.
- 3 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 4 - Dans les périmètres d'emplacements réservés pour programmes de logements, délimités en application de l'**article L.151-41 du Code de l'Urbanisme**, les constructions, ouvrages ou travaux.
- 5 - Le stationnement de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés,
- 6 - Le camping hors terrains aménagés.
- 7 - Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 8 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Risques et protections :

- 1 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 2 - Dans les secteurs concernés par la **présence de sols argileux**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 3 - Dans les secteurs situés au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants et délimités sur le plan de zonage, les constructions devront respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

I 49

Constructions nouvelles ou existantes :

Dès lors que les occupations et utilisations du sol sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteur et le Programme Local de l'Habitat,

- 1 - L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone.
- 2 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 13** de cette zone.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès.

Les voies nouvelles doivent être en conformité avec les règlements sécurité - incendie en vigueur.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 15 logements.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de sécurité - incendie et de collecte des ordures ménagères.

La largeur de chaque voie piétonne ou piste cyclable monodirectionnelle doit être au minimum de **1,5 m**, sauf dispositions différentes indiquées sur le règlement graphique.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

I 50

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat collectif

Zone UC

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la Mer.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement non collectif de Caen la Mer.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné (et répondant aux règlements en vigueur) sur le terrain du projet.

Tout projet de construction nouvelle à usage d'habitation individuelle, collective ou groupée, devra prévoir l'emplacement d'une colonne d'apport volontaire des emballages en verre à hauteur d'**une colonne pour 400 habitants**, avec **un minimum d'une colonne pour tout projet compris entre 150 et 400 habitants**.

I 51

6 – Technologies de l'Information et de la Communication

Tout projet d'aménagement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat collectif

Zone UC

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions peuvent s'implanter, soit à l'alignement des voies ou emprises publiques, soit en recul vis-à-vis de ces dernières. En cas de recul de la construction, celui-ci sera au minimum de 5 m.

Une implantation entre 0 et 5 m peut toutefois être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- le respect et le prolongement d'un ordonnancement de fait situé en retrait des voies ou emprises publiques ; dans ce cas de figure, le retrait pourra être identique à celui du ou des bâtiment(s) voisin(s) formant l'alignement.
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou encore le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à 50 % de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes.

2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation avec un retrait inférieur à 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50 %** de la surface de la façade ;
- la construction d'annexes

I 52

3 - Cas particuliers – Piscines - Éoliennes

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées avec un **retrait minimal de :**

- **5 m** par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- **3 m** par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies et emprises publiques (voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics).

Les éoliennes doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

4 - Cours d'eau

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **10 m par rapport aux berges des cours d'eau.**

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat collectif

Zone UC

5 - Voies ferrées

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 m** de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'**article 5 de la loi du 15 juillet 1845** sur la police des chemins de fer. Pour les annexes (y compris les garages), les piscines et les préaux, cette distance minimale est ramenée à **2 m**.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et des équipements d'intérêt collectif, ainsi qu'à l'exploitation du trafic ferroviaire, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas **1,20 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

1 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales

I 53

Les constructions sont, soit contiguës à la limite séparative, soit implantées avec un retrait (D) au moins égal à la moitié de la hauteur prise à l'acrotère de la façade principale avec un minimum de 5 m. (Soit $D=0$ ou $D \geq H/2$ et $D \geq 5$ m).

Toutefois des dispositions autres pourront être autorisées pour des raisons d'harmonie, notamment pour permettre la construction d'une annexe ou l'extension d'une construction principale existante, dont l'implantation ne répond pas aux prescriptions fixées ci-dessus.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure.

2 - Règles d'implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait égal à la hauteur de la façade**, avec un minimum de **5 m**.

Une implantation entre 0 et 5 m, quelle que soit la nature de la limite séparative, peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- la construction d'annexes.

2 – Cas particuliers – Piscines – Eoliennes

Les piscines, couvertes ou non, les éoliennes, doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat collectif

Zone UC

ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

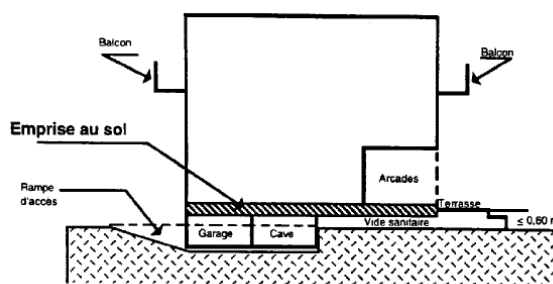
Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (Distance $\geq$ hauteur de la façade la plus proche divisée par 2 sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction). Cette disposition ne s'applique pas pour les habitations et leurs annexes.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface de l'unité foncière comprise dans la zone est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



I 54

3 - Règles d'emprise

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsqu'elle n'est pas définie au règlement graphique, la hauteur des constructions est régie par les règles suivantes.

Les équipements d'intérêt collectif et leurs installations ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

1 – Règles générales

1.1 - Hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière

La hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne peut dépasser **16 m**.

1.2 - Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière définie au paragraphe 1.1 de l'article 10 de cette zone détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales (cf. schéma calcul hauteur en cas de terrain en pente p.9).

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat collectif

Zone UC

1.3 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **19 m.**

2 – Cas particuliers - Eoliennes

La hauteur maximale des éoliennes ne peut dépasser de plus de 3 mètres la construction la plus élevée réalisée sur le terrain.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'**article R.111-27 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

I 55

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent dans le tissu environnant.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat collectif

Zone UC

Matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Le blanc pur est interdit.

Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée,
- l'environnement direct de l'immeuble,
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements,...).

I 56

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

Les matériaux d'aspect médiocre ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

Les constructions présentant une surface de plancher inférieure à 9 m² peuvent être couvertes de matériaux différents.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat collectif

Zone UC

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour
- les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale. En outre, les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents (parpaing...) devront recevoir un enduit

Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune (passages ponctuels de 8 cm de hauteur au ras du sol).

La hauteur maximale des clôtures est limitée à **1,8 m**.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

La hauteur des clôtures sur voie se mesure depuis la voie publique. En cas de voirie en pente, la hauteur sera mesurée à partir du point médian de la longueur de la voirie.

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un grillage – avec ou sans soubassement (en cas de soubassement, sa hauteur sera inférieure ou égale à **0,4 m**) – doublé d'une haie végétale (cf. article 13),
- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, surmonté d'une paroi d'un matériau différent. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concourt à la mise en valeur de la construction projetée.

I 57

Les éléments de finition de la clôture, comme les chapiteaux de pilier/poteau de la clôture et/ou du portail, sont compris dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **1,8 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières, notamment dans les zones soumises aux dispositions du PPRN multirisques de la Basse Vallée de l'Orne.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat collectif

Zone UC

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Dans les limites définies aux **articles L.151-30 et L.151-34** du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette.

1.1 - Normes à respecter

Constructions destinées à l'habitation

Hors zone 2 du PDU, 2 places de stationnement par logement, excepté pour les T1 et T2 pour lesquels n'est exigé qu'une place par logement.

A l'intérieur de la **zone 2 du PDU**, 1 place par tranche complète de 60 m² de surface de plancher.

Pour les **logements locatifs aidés** par l'Etat, il est exigé **1 place de stationnement par logement**.

Hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 2 chambres**.

Résidences communautaires

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 3 logements ou chambres**.

Etablissements pour personnes âgées

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 4 logements ou chambres**.

Restaurants, hôtels (pour les nouvelles constructions uniquement)

Il est exigé **une place de stationnement** par chambre pour les hôtels et **une place de stationnement** par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle.

Bureaux, services et activités tertiaires

Hors zone 2 du PDU, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².

A l'intérieur de la zone 2 du PDU, pour les bureaux, le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat collectif

Zone UC

Commerces (pour les nouvelles constructions uniquement)

Il est exigé **une place de stationnement** par **tranche complète de 40 m²** de surface de plancher.

En outre, pour les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur **une surface de plancher de bâtiment de plus de 5 000 m²**, et nécessitant **un parc de stationnement de plus de 500 places**, celui-ci sera nécessairement traité en ouvrage.

Artisanat

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement par **tranche complète de 120 m² de surface de plancher**.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

1.2 - Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

Modalités de calcul

Le nombre de stationnements sera arrondi à l'entier supérieur (exemple : 3,4 => 4).

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations. Dans le cas de l'extension, surélévation, réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation, créant de nouveaux logements, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 12** de cette zone, aussi bien pour les logements existants que pour les logements créés.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 12** de cette zone avec référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

Aux emprises de stationnement (une place correspond à 12,5 m²) doivent s'ajouter les aires d'évolution suffisantes pour la circulation, le chargement et le retournement des véhicules.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Les rampes d'accès ne doivent pas présenter de pente supérieure à **15%**.

Les parcs de stationnement accessibles au public ou à usage privatif respecteront les normes françaises (NF) en vigueur.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.3. Zone urbaine à dominante d'habitat collectif

Zone UC

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou logements collectifs, il sera aménagé un espace de stationnement pour les cycles respectant les minima de superficie précisés dans le tableau ci-dessous. 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. Ils seront, en outre, équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivol individuels.

HABITAT	BUREAUX	EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF
Surface minimale de 3 m ² , à laquelle s'ajoute : - 1,5 m² par logement de type chambre, studio, F1 ou F2 - 3 m² par logement de type F3 ou F4 - 4,5 m² par logement de type F5 ou plus	Surface minimale de 3m ² , à laquelle s'ajoute 1,5 m ² pour 80 m ² de surface de plancher	Surface minimale de 3m ² , à laquelle s'ajoute 1,5 m ² pour 80 m ² de surface de plancher

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres doivent être aménagés :

- Au moins 10% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre (cf. lexique) ;
- Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

Pour les constructions autres que celles à usage d'habitat, ce taux est ramené à **20%**, dont la moitié de la surface au minimum devra être végétalisée et non imperméabilisée.

Les pourcentages ci-dessus se calculent sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Les surfaces des toitures végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul du pourcentage.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

Pour le doublement des clôtures par des haies végétales, l'utilisation d'essences locales est exigée. Les haies seront ainsi composées d'arbustes d'essences diversifiées, et comprenant des arbustes à fleurs et des arbustes à feuillage persistant. Liste non exhaustive : charme, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, prunellier ou épine noire, laurier tin, coudrier, églantier, fusain d'Europe, lilas vulgaire non ornemental, prunellier, viorne, etc.

Sont proscrites les haies composées uniquement de conifères ou laurier palme.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter au minimum **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **4 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'au minimum **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m²**.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

Les bâches, autres que biodégradables en matériaux biosourcés, sont interdites.

ARTICLE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Une performance énergétique supérieure à 20% à celle de la réglementation en vigueur (RT2012) est imposée :

- pour les constructions neuves supérieures à 50 m² de surface de plancher ;
- pour les extensions ou surélévations de constructions à usage d'habitation existantes supérieures à 50m² de surface de plancher.

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés, à l'industrie, à une exploitation agricole ou forestière.
- 3 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 4 - Dans les périmètres d'emplacements réservés pour programmes de logements, délimités en application de l'**article L.151-41 du Code de l'Urbanisme**, les constructions, ouvrages ou travaux.
- 5 - Le stationnement de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés,
- 6 - Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Risques et protections :

- 1 - A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention Multirisques de la Basse Vallée de l'Orne (PPRN), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir l'annexe n°5.1 au Plan Local d'Urbanisme "Servitudes d'utilité publique") ;
- 2 - A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention du Risque Technologique (PPRT), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir l'annexe n°5.1 au Plan Local d'Urbanisme "Servitudes d'utilité publique") ;
- 3 - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement des cours d'eau et situés en dehors du PPRN, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 4 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de remontées de la nappe phréatique, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 5 - Dans les secteurs concernés par la présence de zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 6 - Dans les secteurs concernés par la présence de sols argileux, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 7 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de submersion marine, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 8 - Dans les secteurs situés au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants et délimités sur le plan de zonage, les constructions devront respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

Dès lors que les occupations et utilisations du sol :

- 1- Sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement par secteur et par le règlement ;
- 2- Sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteur et le Programme Local de l'Habitat.

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU et dont la création est interdite dans la zone dans la limite de 40m² de surface de plancher supplémentaires ;

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.4. Secteurs de renouvellement urbain

Zone UP

- 2 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 13** de cette zone.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

2.1 – Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

2.2 – Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

I 63

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.4. Secteurs de renouvellement urbain

Zone UP

des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la Mer.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement non collectif de Caen la Mer.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction nouvelle à usage d'habitation individuelle, collective ou groupée, devra prévoir des points d'apport volontaire sur l'espace public.

6 – Technologies de l'Information et de la Communication

I 64

Tout projet d'aménagement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées conformément aux orientations d'aménagement correspondantes.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.4. Secteurs de renouvellement urbain

Zone UP

2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions doivent être implantées conformément aux orientations d'aménagement correspondantes.

3 - Cas particuliers – Eoliennes

Les éoliennes doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

4 - Cours d'eau

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **10 m par rapport aux berges des cours d'eau**. Des règles de recul différentes pourront néanmoins être autorisées pour les constructions nécessitant la proximité immédiate de l'eau (moulin...).

5 - Voies ferrées

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 m** de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'**article 5 de la loi du 15 juillet 1845** sur la police des chemins de fer. Pour les annexes (y compris les garages), les piscines et les préaux, cette distance minimale est ramenée à **2 m**.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et des équipements d'intérêt collectif, ainsi qu'à l'exploitation du trafic ferroviaire, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

5 – Boulevard périphérique

Un recul de 50 mètres doit également être respecté par rapport à l'axe du périphérique (hors bretelles).
Un recul de 30 mètres doit également être respecté par rapport aux bretelles d'échangeurs (bord de la chaussée le plus proche) : cette règle ne s'applique pas aux annexes des constructions principales.
L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

I 65

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas **1,20 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et qui ne seraient pas implantées en limite séparative, dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.4. Secteurs de renouvellement urbain

Zone UP

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)** ;
- soit avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant ;
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes.

Cas particuliers – Eoliennes

Les éoliennes doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives latérales ou du fond de terrain.

ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (Distance $\geq$ hauteur de la façade la plus proche divisée par 2 sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction). Cette disposition ne s'applique pas pour les habitations et leurs annexes.

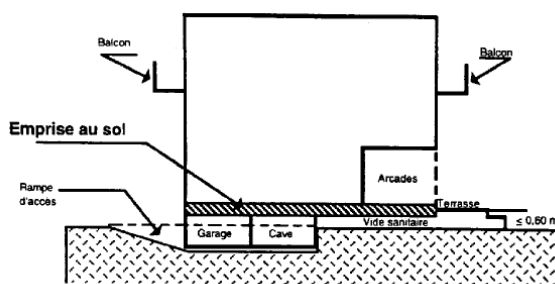
ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

I 66

1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 - Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages et les préaux), ne peut excéder **70%** de la superficie du terrain en secteur UPa.

Dans le reste de la zone, le CES n'est pas réglementé.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements d'intérêt collectif et leurs installations ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

1 – Règles générales

1.1 - Hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière

Dans la zone UP, la hauteur n'est pas réglementée.

En secteur UPa, la hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne peut dépasser **12 m.**

1.2 - Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière définie au paragraphe 1.1 de l'**article 10** de cette zone détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales (cf. schéma calcul hauteur en cas de terrain en pente p.9).

1.3 - Hauteur maximale des constructions

Dans la zone UP, la hauteur n'est pas réglementée.

En secteur UPa, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **15 m.**

2 – Cas particuliers - Protection spéciale d'architecture et d'aspect - Eoliennes

2.1 - Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre des Monuments Historiques situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades principales sur rue et arrière et/ou des constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

2.2 - La hauteur maximale des éoliennes ne peut dépasser de plus de 3 mètres la construction la plus élevée réalisée sur le terrain.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'**article R.111-27 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles et avec les constructions environnantes.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal. La recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante, doivent être recherchées.

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction ;
- le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

La couleur des toitures doit être en harmonie avec la couleur des toitures environnantes.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour
- les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale. En outre, les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents (parpaing...) devront recevoir un enduit

Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune (passages ponctuels de 8 cm de hauteur au ras du sol).

La hauteur maximale des clôtures est limitée à **1,8 m**.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

La hauteur des clôtures sur voie se mesure depuis la voie publique. En cas de voirie en pente, la hauteur sera mesurée à partir du point médian de la longueur de la voirie.

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un grillage – avec ou sans soubassement (en cas de soubassement, sa hauteur sera inférieure ou égale à **0,4 m**) – doublé d'une haie végétale (cf. article 13),
- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, surmonté d'une paroi d'un matériau différent. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée.

Les éléments de finition de la clôture, comme les chapiteaux de pilier/poteau de la clôture et/ou du portail, sont compris dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **1,8 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières, notamment dans les zones soumises aux dispositions du PPRN Multirisques de la Basse Vallée de l'Orne.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Dans les limites définies aux **articles L.151-30 et L.151-34** du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

En dehors des dispositions relevant de l'application du PDU et s'appliquant à l'ensemble de la zone, les prescriptions énumérées ci-après ne s'appliquent qu'au secteur UPa.

1.1 - Normes à respecter

Sauf dispositions contraires fixées dans les OAP, les normes à respecter sont les suivantes :

Constructions destinées à l'habitation

Hors zone 2 du PDU, 2 places de stationnement par logement, excepté pour les T1 et T2 pour lesquels n'est exigé qu'une place par logement.

A l'intérieur de la **zone 2 du PDU**, 1 place par tranche complète de 60 m² de surface de plancher.

Pour les **logements locatifs aidés** par l'Etat, il est exigé **1 place de stationnement par logement**.

Hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 2 chambres**.

Résidences communautaires

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 3 logements ou chambres**.

Etablissements pour personnes âgées

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 4 logements ou chambres**.

Restaurants, hôtels (pour les nouvelles constructions uniquement)

Il est exigé **une place de stationnement** par chambre pour les hôtels et **une place de stationnement** par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle.

Bureaux, services et activités tertiaires

Hors zone 2 du PDU, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².

A l'intérieur de la zone 2 du PDU, pour les bureaux, le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Commerces (pour les nouvelles constructions uniquement)

Il est exigé **une place de stationnement** par **tranche complète de 40 m²** de surface de plancher.

En outre, pour les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur **une surface de plancher de bâtiment de plus de 5 000 m²**, et nécessitant **un parc de stationnement de plus de 500 places**, celui-ci sera nécessairement traité en ouvrage.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

2.4. Secteurs de renouvellement urbain

Zone UP

Artisanat

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 120 m² de surface de plancher**.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

1.2 - Modalités d'application

Modalités de calcul

Le nombre de stationnements sera arrondi à l'entier supérieur (exemple : 3,4 => 4).

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations. Dans le cas de l'extension, surélévation, réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation, créant de nouveaux logements, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 12** de cette zone, aussi bien pour les logements existants que pour les logements créés.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 12** de cette zone avec référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

Aux emprises de stationnement (une place correspond à 12,5 m²) doivent s'ajouter les aires d'évolution suffisantes pour la circulation, le chargement et le retournement des véhicules.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Les rampes d'accès ne doivent pas présenter de pente supérieure à **15%**.

Les parcs de stationnement accessibles au public ou à usage privatif respecteront les normes françaises (NF) en vigueur.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou logements collectifs, il sera aménagé un espace de stationnement pour les cycles respectant les minima de superficie précisés dans le tableau ci-dessous. 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. Ils seront, en outre, équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivol individuels.

HABITAT	BUREAUX	EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF
Surface minimale de 3 m ² , à laquelle s'ajoute : - 1,5 m² par logement de type chambre, studio, F1 ou F2 - 3 m² par logement de type F3 ou F4 - 4,5 m² par logement de type F5 ou plus	Surface minimale de 3m ² , à laquelle s'ajoute 1,5 m ² pour 80 m ² de surface de plancher	Surface minimale de 3m ² , à laquelle s'ajoute 1,5 m ² pour 80 m ² de surface de plancher

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers doivent être aménagés.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **4 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **300 m²** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 13** de cette zone.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Pour le doublement des clôtures par des haies végétales, l'utilisation d'essences locales est exigée. Les haies seront ainsi composées d'arbustes d'essences diversifiées, et comprenant des arbustes à fleurs et des arbustes à feuillage persistant. Liste non exhaustive : charme, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, prunellier ou épine noire, laurier tin, coudrier, églantier, fusain d'Europe, lilas vulgaire non ornemental, prunellier, viorne, etc.

Sont proscrites les haies composées uniquement de conifères ou laurier palme.

Pour les constructions situées en limite avec la zone agricole ou la zone naturelle, la réalisation de haies est obligatoire, guidée par la recherche d'une bonne insertion paysagère entre la construction projetée et le milieu naturel.

I 72

ARTICLE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Une performance énergétique supérieure à 20% à celle de la réglementation en vigueur (RT2012) est imposée :

- pour les constructions neuves supérieures à 50 m² de surface de plancher ;
- pour les extensions ou surélévations de constructions à usage d'habitation existantes supérieures à 50m² de surface de plancher.

3. Les zones urbaines monofonctionnelles

3. Les zones urbaines monofonctionnelles

Zone urbaine d'activités économiques diversifiées

Zone UZ

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone (secteurs UZi, UZm1 et UZm2) :

- 1- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination agricole ou forestière.
- 3- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- 4- Les constructions, ouvrages et travaux liés à la sous-destination hébergement hôtelier et touristique
- 5- Le stationnement de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés,
- 6- Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.

Outre les interdictions énumérées ci-dessus et s'appliquant à l'ensemble de la zone, sont également interdites les occupations du sol suivantes :

En secteur UZm1 :

- Les constructions, ouvrages ou travaux liés à la sous-destination industrie. La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant une servitude d'utilité publique.

En secteur UZm2 :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant une servitude d'utilité publique.

Dans le périmètre PAC reporté sur le règlement graphique pour la société SOFRILOG sont interdites :

- Toute nouvelle voie de communication supérieure à 2000 véhicules par jour ou voie ferrée avec transport de voyageurs grandes lignes ;
- Toute nouvelle construction ou extension de bâtiment à usage d'établissement recevant du public ou d'immeuble de grande hauteur ;
- Tout programme de construction qui entraînerait une augmentation notable du nombre de personnes présentes dans la zone.

Dans le périmètre PAC reporté sur le règlement graphique pour la société BOLLORE ENERGY sont interdites :

Dans les zones d'intensités des phénomènes dangereux de classe de probabilité A, B, C ou D :

- Dans la zone des effets létaux significatifs : Toute nouvelle construction à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
- Dans la zone des premiers effets létaux :
 - o Les constructions à usage d'habitation, les immeubles habités ou occupés par des tiers et les zones destinées à l'habitation, à l'exclusion des installations connexes à l'entrepôt ;
 - o Les voies de circulation autres que celles nécessaires à la desserte ou à l'exploitation de l'entrepôt.
- Dans la zone des effets irréversibles :
 - o Les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public (ERP) autres que les guichets de dépôt et de retrait des marchandises directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, sans préjudice du respect de la réglementation en matière d'ERP,
 - o Les voies ferrées ouvertes au trafic de voyageurs,
 - o Les voies d'eau ou bassins exceptés les bassins de rétention ou d'infiltration d'eaux pluviales et de réserve d'eau incendie,
 - o Les voies routières à grande circulation autres que celles nécessaires à la desserte ou à l'exploitation de l'entrepôt.

3. Les zones urbaines monofonctionnelles

Zone urbaine d'activités économiques diversifiées

Zone UZ

Dans les zones d'intensités des effets thermiques de classe de probabilité E :

- Dans la zone des effets létaux significatifs : toute nouvelle construction à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).

Dans le périmètre PAC reporté sur le règlement graphique pour la SARL Saint-Martin, les dispositions de maîtrise de l'urbanisation autour de l'établissement et prévues au porter à connaissance (Cf. Annexe 5.5) doivent être respectées.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Risques et protections :

1. A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention Multirisques de la Basse Vallée de l'Orne (PPRN), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir l'annexe n°5.1 au Plan Local d'Urbanisme "Servitudes d'utilité publique") ;
2. A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention du Risque Technologique (PPRT), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir l'annexe n°5.1 au Plan Local d'Urbanisme "Servitudes d'utilité publique") ;
3. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement des cours d'eau et situés en dehors du PPRN, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
4. Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de remontées de la nappe phréatique, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
5. Dans les secteurs concernés par la présence de zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
6. Dans les secteurs concernés par la présence de sols argileux, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
7. Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de submersion marine, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
8. Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à la présence de cavités, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
9. Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques liés au transport de gaz, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
10. Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques liés au transport d'hydrocarbures, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
11. Dans le périmètre PAC reporté sur le règlement graphique pour la société BOLLORE ENERGY sont autorisés dans les zones d'intensités des effets thermiques de classe de probabilité E :
 - Dans la zone des premiers effets létaux : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes – les nouvelles construction et les changements de destination sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux ;
 - Dans la zone des effets irréversibles : les nouvelles constructions sous réserve de mettre en place des dispositions permettant de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effet de surpression.
12. Dans le périmètre PAC reporté sur le règlement graphique pour la SARL Saint-Martin, les dispositions de maîtrise de l'urbanisation autour de l'établissement et prévues au porter à connaissance (Cf. Annexe 5.5) doivent être respectées.

3. Les zones urbaines monofonctionnelles

Zone urbaine d'activités économiques diversifiées

Zone UZ

- 13.** Dans les secteurs situés au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants et délimités sur le plan de zonage, les constructions devront respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

Constructions nouvelles ou existantes :

- 1-** Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation, y compris les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, sont autorisés à condition qu'ils soient :
 - destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la présente zone,
 - et intégrés dans le volume principal du bâtiment dont l'usage est autorisé dans la zone, dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.
- 2-** L'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.
- 3-** L'aménagement et/ou l'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la création est interdite dans la présente zone ou ses secteurs, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.
- 4-** Les projets d'équipements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente, sous réserve de respecter les conditions (générales et spécifiques) d'implantation fixée au sein du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (D.A.A.C.) du SCoT de Caen Métropole.
- 5-** Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 13** de cette zone.

I 76

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès.

Les voies nouvelles doivent être en conformité avec les règlements sécurité - incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de sécurité - incendie et de collecte des ordures ménagères.

La largeur de chaque voie piétonne ou piste cyclable monodirectionnelle doit être au minimum de **1,5 m**, sauf dispositions différentes indiquées sur le règlement graphique.

3. Les zones urbaines monofonctionnelles

Zone urbaine d'activités économiques diversifiées

Zone UZ

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès carrossables aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la Mer.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement non collectif de Caen la Mer.

3. Les zones urbaines monofonctionnelles

Zone urbaine d'activités économiques diversifiées

Zone UZ

5 - Collecte et tri des déchets

Toute construction nouvelle doit prévoir pour la gestion et le tri des déchets, un lieu de stockage adapté suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

6 – Technologies de l'Information et de la Communication

Tout projet d'aménagement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les éléments en saillie de la façade ;
- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal** de :

- 100 m de l'axe de l'autoroute A13 ;
- 50 mètres de l'axe du périphérique ;
- 25 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 30 mètres des bretelles d'échangeurs (bord de la chaussée le plus proche) ;
- **5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies, excepté dans les cas suivants :
 - lorsque figure au règlement graphique une marge de recul : en limite ou en retrait de celle-ci,
 - lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire (*) : en limite de celle-ci.

() Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ou en cas de réalisation d'une annexe audit bâtiment.*

Une implantation entre 0 et 5 m peut toutefois être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes.

2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 4 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3. Les zones urbaines monofonctionnelles

Zone urbaine d'activités économiques diversifiées

Zone UZ

3- Cours d'eau

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **40 mètres des berges de l'Orne et de 15 m par rapport aux berges des autres cours d'eau.**

4- Voies ferrées

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 m** de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'**article 5 de la loi du 15 juillet 1845** sur la police des chemins de fer.

Pour les annexes (y compris les garages), les piscines et les préaux, cette distance minimale est ramenée à **2 m**.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et des équipements d'intérêt collectif, ainsi qu'à l'exploitation du trafic ferroviaire, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas **1,20 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

I 79

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**, la mitoyenneté des constructions principales (annexes non concernées) n'étant possible que d'un seul côté et sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu ;
- soit avec un **retrait minimal de 5 m** d'une ou des limites séparatives.

Toutefois, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone d'habitat, les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives périphériques à la zone UZ à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieure à 10 m. En outre, la marge de recul correspondante devra être impérativement plantée d'arbres.

Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant ;
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la **surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à 50% de la surface de la façade.**

3. Les zones urbaines monofonctionnelles

Zone urbaine d'activités économiques diversifiées

Zone UZ

ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

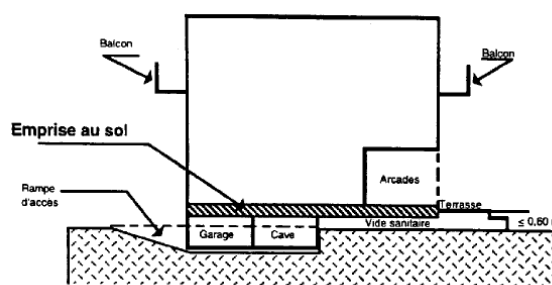
Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (Distance $\geq$ hauteur de la façade la plus proche divisée par 2 sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction). Cette disposition ne s'applique pas pour les habitations et leurs annexes.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



| 80

2 - Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages), ne peut excéder 70% de la surface du terrain, sauf dans les cas prévus ci-dessous :

3 - Cas particuliers

3.1 - Constructions existantes

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

3.2 - Equipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général

L'emprise au sol des équipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général n'est pas réglementée.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'**article R.111-27 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 – Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale. En outre, les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents (parpaing...) devront recevoir un enduit.

Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune (passages ponctuels de 8 cm de hauteur au ras du sol).

La hauteur maximale des clôtures est limitée à **1,8 m**.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

La hauteur des clôtures sur voie se mesure depuis la voie publique. En cas de voirie en pente, la hauteur sera mesurée à partir du point médian de la longueur de la voirie.

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un grillage – avec ou sans soubassement (en cas de soubassement, sa hauteur sera inférieure ou égale à **0,4 m**) – doublé d'une haie végétale (cf. article 13),
- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, surmonté d'une paroi d'un matériau différent. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée.

Les éléments de finition de la clôture, comme les chapiteaux de pilier/poteau de la clôture et/ou du portail, sont compris dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

| 82

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **1,8 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières, notamment dans les zones soumises aux dispositions du PPRN Multirisques de la Basse Vallée de l'Orne.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

3. Les zones urbaines monofonctionnelles

Zone urbaine d'activités économiques diversifiées

Zone UZ

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Dans les limites définies aux **articles L.151-30 et L.151-34** du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette.

1.1 - Normes à respecter

Constructions destinées à l'habitation

Hors zone 2 du PDU, 2 places de stationnement par logement, excepté pour les T1 et T2 pour lesquels n'est exigé qu'une place par logement.

A l'intérieur de la **zone 2 du PDU**, 1 place par tranche complète de 60 m² de surface de plancher.

Pour les **logements locatifs aidés** par l'Etat, il est exigé **1 place de stationnement par logement**.

Hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 2 chambres**.

Résidences communautaires

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 3 logements ou chambres**.

Etablissements pour personnes âgées

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 4 logements ou chambres**.

Restaurants, hôtels (pour les nouvelles constructions uniquement)

Il est exigé **une place de stationnement** par chambre pour les hôtels et **une place de stationnement** par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle.

Bureaux, services et activités tertiaires

Hors zone 2 du PDU, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².

A l'intérieur de la zone 2 du PDU, pour les bureaux, le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Commerces (pour les nouvelles constructions uniquement)

Il est exigé **une place de stationnement** par **tranche complète de 40 m²** de surface de plancher.

En outre, pour les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur **une surface de plancher de bâtiment de plus de 5 000 m²**, et nécessitant **un parc de stationnement de plus de 500 places**, celui-ci sera nécessairement traité en ouvrage.

3. Les zones urbaines monofonctionnelles

Zone urbaine d'activités économiques diversifiées

Zone UZ

Artisanat et autres activités économiques

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 120 m² de surface de plancher**.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

1.2 - Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

Modalités de calcul

Le nombre de stationnements sera arrondi à l'entier supérieur (exemple : 3,4 => 4).

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations. Dans le cas de l'extension, surélévation, réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation, créant de nouveaux logements, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 12** de cette zone, aussi bien pour les logements existants que pour les logements créés.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 12** de cette zone avec référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

Aux emprises de stationnement (une place correspond à 12,5 m²) doivent s'ajouter les aires d'évolution suffisantes pour la circulation, le chargement et le retournement des véhicules.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Les rampes d'accès ne doivent pas présenter de pente supérieure à **15%**.

Les parcs de stationnement accessibles au public ou à usage privatif respecteront les normes françaises (NF) en vigueur.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou logements collectifs, il sera aménagé un espace de stationnement pour les cycles respectant les minima de superficie précisés dans le tableau ci-dessous. 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. Ils seront, en outre, équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivols individuels.

HABITAT	BUREAUX	EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF
Surface minimale de 3 m ² , à laquelle s'ajoute : - 1,5 m² par logement de type chambre, studio, F1 ou F2 - 3 m² par logement de type F3 ou F4 - 4,5 m² par logement de type F5 ou plus	Surface minimale de 3m ² , à laquelle s'ajoute 1,5 m ² pour 80 m ² de surface de plancher	Surface minimale de 3m ² , à laquelle s'ajoute 1,5 m ² pour 80 m ² de surface de plancher

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être, hors emplacement réservé ou alignement :

- Au moins 10% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre (cf. lexique) ;
- Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Pour le doublement des clôtures par des haies végétales, l'utilisation d'essences locales est exigée. Les haies seront ainsi composées d'arbustes d'essences diversifiées, et comprenant des arbustes à fleurs et des arbustes à feuillage persistant. Liste non exhaustive : charme, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, prunellier ou épine noire, laurier tin, coudrier, églantier, fusain d'Europe, lilas vulgaire non ornemental, prunellier, viorne, etc.

Sont prosrites les haies composées uniquement de conifères ou laurier palme.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés.

La composition se développe autour des principes suivants :

- les espaces de recul imposés sur voies sont traités en espaces verts (cf. règles communes concernant les marges de recul) ;
- les marges de recul définies à l'article 7 en limite des zones d'habitat devront être plantées d'arbres ;
- des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets ;
- les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble comprenant des plantes arbustives et **1 arbre** pour **6 emplacements** de stationnement en aérien.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.), avec un minimum d'un arbre par tranche (même incomplète) de **200 m²**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux.

Les bâches, autres que biodégradables en matériaux biosourcés, sont interdites.

ARTICLE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Une performance énergétique supérieure à 20% à celle de la réglementation en vigueur (RT2012) est imposée :

- pour les constructions neuves supérieures à 50 m² de surface de plancher ;
- pour les extensions ou surélévations de constructions à usage d'habitation existantes supérieures à 50m² de surface de plancher.

4. Les zones d'urbanisation future

4. Les zones d'urbanisation future

Zone urbaine d'activités économiques diversifiées

Zone 2AUzc

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2AU2.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLES 3 à ARTICLE 5

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

87

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions (autres que celles évoquées à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme) doivent être implantées à un retrait minimal de :

- 75 m depuis l'axe des voies classées à grande circulation (RD613 ici concernée).

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de **5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul : en limite ou en retrait de celle-ci,
- lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire : en limite de celle-ci.

Une implantation entre 0 et 5 m peut toutefois être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes.

2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 4 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3 - Cours d'eau

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **15 m par rapport aux berges des cours d'eau**.

4 - Voies ferrées

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 m** de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'**article 5 de la loi du 15 juillet 1845** sur la police des chemins de fer.

Pour les annexes (y compris les garages), les piscines et les préaux, cette distance minimale est ramenée à **2 m**.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas **1,20 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

88

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**, la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté et sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu ;
- soit avec un **retrait minimal de 5 m** d'une ou des limites séparatives.

Toutefois, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone d'habitat, les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives périphériques à la zone UZ à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieure à 10 m. En outre, la marge de recul correspondante devra être impérativement plantée d'arbres.

Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade.

ARTICLES 8 à ARTICLE 14

Il n'est pas fixé de règles particulières.

5. La zone agricole

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages ou travaux autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole, ou considérés comme leur prolongement¹, ou autres que ceux visés à l'**article 2** de cette zone.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Risques et protections :

- 1 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 3 - Dans les secteurs concernés par la **présence de sols argileux**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 4 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques liés au transport de gaz, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 5 - Dans les secteurs situés au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants et délimités sur le plan de zonage, les constructions devront respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

I 90

1 – Constructions nouvelles

1.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;

1.2 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.3 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux.

1.4 - Les installations classées liées aux activités agricoles,

1.5 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 14 de la présente zone.

¹ Cf. **article L. 311-1 du Code rural** (modifié par Ordonnance n°2005-1127 du 8 septembre 2005), **article L. 722-1 du Code rural** (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et **décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003** relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole.

2 - Constructions existantes

- 1- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes et le cas échéant, le changement de destination des bâtiments visés par l'**article L.151-13 du code de l'urbanisme**, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole (sous réserve notamment que ces constructions se situent **à plus de 150 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et **à moins de 150 m** d'un des bâtiments de l'exploitation concernée) ou la qualité paysagère du site, lorsqu'il s'agit de créer :
 - soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole,
 - soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10,
 - soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.
- 2- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination et aménagements, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10,
- 3- Le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment identifié sur les documents graphiques du règlement en application de l'article **L.151-13 du code de l'urbanisme**.

**ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES —
ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès carrossables aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la Mer.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement non collectif de Caen la Mer.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné (et répondant aux règlements en vigueur) sur le terrain du projet.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions (autres que celles évoquées à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme) doivent être implantées à un retrait minimal de :

- 100 m depuis l'axe de l'A13 ;
- 75 m depuis l'axe des voies classées à grande circulation (RD613 ici concernée).

Les constructions, annexes et extensions doivent être implantées avec un retrait minimal de :

- 10 m depuis l'axe des autres routes départementales ;
- 30 mètres des bretelles d'échangeurs (bord de la chaussée le plus proche) ;
- 5 mètres de l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Dans ce dernier cas, une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes aux constructions d'habitations existantes.

I 93

2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions, annexes et extensions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3 - Voies ferrées

Les constructions, annexes et extensions doivent être implantées à une distance minimale de **5 m** de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'**article 5 de la loi du 15 juillet 1845** sur la police des chemins de fer.

Pour les annexes aux constructions d'habitations existantes (y compris les garages), les piscines et les préaux, cette distance minimale est ramenée à **2 m**.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et des équipements d'intérêt collectif, ainsi qu'à l'exploitation du trafic ferroviaire, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions, annexes et extensions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**, la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté ;
- soit avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- La mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- La construction d'annexes aux constructions d'habitation existantes.

ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

I 94

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (Distance $\geq$ hauteur de la façade la plus proche divisée par 2 sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction). Cette disposition ne s'applique pas pour les habitations et leurs annexes.

La hauteur (D) est prise à l'égout du toit ou à l'acrotère de la façade principale.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Extension des habitations : l'extension est inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU et dans la limite d'une emprise totale après travaux de 160 m². Pour les constructions dont l'emprise au sol est **inférieure à 60 m²**, l'extension sera inférieure ou égale à **60% jusqu'à concurrence de 95 m²**.

Annexes des constructions à usage d'habitation : Une seule annexe par unité foncière est autorisée. Elle devra être entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation.

Abris pour animaux (hors activité agricole) : l'emprise au sol des abris est **limitée à 40 m²**. En outre, l'abri devra être implanté à l'intérieur d'une zone comptée à partir de **15 m des limites de l'unité foncière** sur laquelle ils se situent.

Autres constructions

Néant.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Extension des habitations : la hauteur au faîtage de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse,

Annexes des constructions à usage d'habitation : la hauteur au faîtage devra être inférieure ou égale à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse,

Abris pour animaux (hors activité agricole) : la hauteur au faîtage ou à l'acrotère devra être inférieure ou égale à 4 m

Autres constructions

Néant.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'**article R.111-27 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysager des permis).

I 95

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 – Façades

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits, sauf si ces matériaux sont liés aux soubassements des bâtiments agricoles.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

Les matériaux employés pour les toitures devront être de couleur sombre.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à **1,8 m**. Les éléments de finition de la clôture, comme les chapiteaux de pilier/poteau de la clôture et/ou du portail, sont compris dans le calcul de la hauteur de la clôture. La hauteur des clôtures sur voie se mesure depuis la voie publique. En cas de voirie en pente, la hauteur sera mesurée à partir du point médian de la longueur de la voirie.

Les clôtures autour des constructions d'habitations seront constituées, de minéraux (parois de maçonnerie pleine ou murets surmontés d'une grille), de végétaux, de grillages ou d'une composition de ces éléments.

Les clôtures anciennes typiques de la région existantes et antérieures au PLU peuvent être réparées et reconstruites même si elles ne répondent pas aux prescriptions édictées ci-dessous.

Les clôtures naturelles constituées par des talus typiques du bocage normand pourront être confortées et conservées pour clore une propriété.

Les clôtures constituées de matériaux hétéroclites non prévus à cet effet sont interdites.

Les clôtures constituées de plaques de béton moulé ne sont autorisées qu'en soubassement sur une hauteur maximale de **0,40 m**.

Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune (passages ponctuels de 8 cm de hauteur au ras du sol).

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

La même logique de dissimulation doit être recherchée pour les aérothermes et autres éléments techniques divers (gaine...).

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions ou installations nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde, devront être traitées en espaces plantés et végétalisés, sauf accès et stationnements.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Pour le doublement des clôtures par des haies végétales, l'utilisation d'essences locales est exigée. Les haies seront ainsi composées d'arbustes d'essences diversifiées, et comprenant des arbustes à fleurs et des arbustes à feuillage persistant. Liste non exhaustive : charme, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, prunellier ou épine noire, laurier tin, coudrier, églantier, fusain d'Europe, lilas vulgaire non ornemental, prunellier, viorne, etc.

Sont proscrites les haies composées uniquement de conifères ou laurier palme.

6. La zone naturelle

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article 2 de cette zone.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Risques et protections :

- 1 - A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention Multirisques de la Basse Vallée de l'Orne (PPRN), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir l'annexe n°5.1 au Plan Local d'Urbanisme "Servitudes d'utilité publique") ;
- 2 - A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention du Risque Technologique (PPRT), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir l'annexe n°5.1 au Plan Local d'Urbanisme "Servitudes d'utilité publique") ;
- 3 - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement des cours d'eau et situés en dehors du PPRN, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 4 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de remontées de la nappe phréatique, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 5 - Dans les secteurs concernés par la présence de zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 6 - Dans les secteurs concernés par la présence de sols argileux, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 7 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de submersion marine, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 8 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux chutes de blocs rocheux, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 9 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives à la présence de cavités, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 10 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques liés au transport de gaz, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 11 - Dans les secteurs situés au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants et délimités sur le plan de zonage, les constructions devront respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

I 99

1 – Constructions nouvelles

1.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;

1.2 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.3 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux.

1.4 - Les installations classées liées aux activités agricoles,

1.5 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 14 de la présente zone.

2 - Constructions existantes

L'adaptation et la réfection des constructions existantes, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s'ils existent) ;.

Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

- dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites ;
- sous réserve de la capacité des réseaux et voiries qui desservent l'unité foncière et du respect des conditions de sécurité et de salubrité publiques.

Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes et les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,4 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,3 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 1000 m². Les règles relatives à l'implantation (articles 6 et 7), à l'emprise au sol (article 9) et à la hauteur (article 10) suivantes les conditionnent également. Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,4 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,3 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 1000 m². Les règles relatives à l'implantation (articles 6 et 7), à l'emprise au sol (article 9) et à la hauteur (article 10) suivantes les conditionnent également.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I 100

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès carrossables aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

5. Les zones naturelles

Zone naturelle ordinaire

Zone N

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doit être desservie par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la Mer.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement non collectif de Caen la Mer.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné (et répondant aux règlements en vigueur) sur le terrain du projet.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions (autres que celles évoquées à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme) doivent être implantées à un retrait minimal de :

- 100 m depuis l'axe de l'A13 et de la N814 ;
- 75 m depuis l'axe des voies classées à grande circulation (RD613, RD675, RD403, ici concernées).

Les constructions, annexes et extensions doivent être implantées avec un retrait minimal de :

- 10 m de l'alignement des autres routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Dans ce dernier cas, et en dehors des routes départementales, une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes aux constructions d'habitations existantes.

I 102

2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions, annexes et extensions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3 - Cours d'eau

Les constructions, annexes et extensions, doivent être implantées à une distance minimale de **20 m** par rapport aux berges des cours d'eau.

4 - Voies ferrées

Les constructions, annexes et extensions doivent être implantées à une distance minimale de **5 m** de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'**article 5 de la loi du 15 juillet 1845** sur la police des chemins de fer.

Pour les annexes aux constructions d'habitations existantes (y compris les garages), les piscines et les préaux, cette distance minimale est ramenée à **2 m**.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

5. Les zones naturelles

Zone naturelle ordinaire

Zone N

5 – Autres voies

Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, en cas d'impératif technique.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions, annexes et extensions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**, la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté ;
- soit avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- La mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- La construction d'annexes aux constructions d'habitations existantes.

I 103

ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (Distance $\geq$ hauteur de la façade la plus proche divisée par 2 sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction). Cette disposition ne s'applique pas pour les habitations et leurs annexes.

La hauteur (D) est prise à l'égout du toit ou à l'acrotère de la façade principale.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Extension des habitations : l'extension est inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU et dans la limite d'une emprise totale après travaux de 160 m². Pour les constructions dont l'emprise au sol est **inférieure à 60 m²**, l'extension sera inférieure ou égale à **60% jusqu'à concurrence de 95 m²**.

Annexes des constructions à usage d'habitation : Une seule annexe par unité foncière est autorisée. Elle devra être entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation.

5. Les zones naturelles

Zone naturelle ordinaire

Zone N

Abris pour animaux (hors activité agricole) : l'emprise au sol des abris est **limitée à 40 m²**. En outre, l'abri devra être implanté à l'intérieur d'une zone comptée à partir de **15 m des limites de l'unité foncière** sur laquelle ils se situent.

Autres constructions

Néant.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Extension des habitations : la hauteur au faîtage de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, En cas de surélévation, la hauteur maximale de la construction ne pourra dépasser 10 mètres, et la hauteur maximale des façades sur rue ne pourra dépasser 7 mètres.

Annexes des constructions à usage d'habitation : la hauteur au faîtage devra être inférieure ou égale à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse,

Abris pour animaux (hors activité agricole) : la hauteur au faîtage ou à l'acrotère devra être inférieure ou égale à 4 m

Autres constructions

Néant.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I 104

En référence à l'**article R.111-27 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée – en ce qui concerne l'intégration et la préservation des caractéristiques du bâtiment d'origine – dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 – Façades

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits. Les couleurs pour les enduits et peintures des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

Les matériaux employés pour les toitures devront être de couleur sombre.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à **1,8 m**. Les éléments de finition de la clôture, comme les chapiteaux de pilier/poteau de la clôture et/ou du portail, sont compris dans le calcul de la hauteur de la clôture. La hauteur des clôtures sur voie se mesure depuis la voie publique. En cas de voirie en pente, la hauteur sera mesurée à partir du point médian de la longueur de la voirie.

Les clôtures autour des constructions d'habitations seront constituées, de minéraux (parois de maçonnerie pleine ou murets surmontés d'une grille), de végétaux, de grillages ou d'une composition de ces éléments.

Les clôtures anciennes typiques de la région existantes et antérieures au PLU peuvent être réparées et reconstruites même si elles ne répondent pas aux prescriptions édictées ci-dessous.

Les clôtures naturelles constituées par des talus typiques du bocage normand pourront être confortées et conservées pour clore une propriété.

Les clôtures constituées de matériaux hétéroclites non prévus à cet effet sont interdites.

Les clôtures constituées de plaques de béton moulé ne sont autorisées qu'en soubassement sur une hauteur maximale de **0,40 m**.

Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune (passages ponctuels de 8 cm de hauteur au ras du sol).

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions ou installations nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde, devront être traitées en espaces plantés et végétalisés, sauf accès et stationnements.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Pour le doublement des clôtures par des haies végétales, l'utilisation d'essences locales est exigée. Les haies seront ainsi composées d'arbustes d'essences diversifiées, et comprenant des arbustes à fleurs et des arbustes à feuillage persistant. Liste non exhaustive : charme, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, prunellier ou épine noire, laurier tin, coudrier, églantier, fusain d'Europe, lilas vulgaire non ornemental, prunellier, viorne, etc.

Sont prosrites les haies composées uniquement de conifères ou laurier palme.