



P.L.U. DE LA COMMUNE DE CAMBES EN PLAINE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération qui l'a
Approuvé le 29 Septembre 2022



ATELIER
DE L'URBANISME

4. REGLEMENT LITTERAL

1. Dispositions générales

Champs d'application et portée du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Cambes-en-Plaine.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (CDU), et en particulier à celles de ses articles L.151 et suivants et R.151.1 et suivants.

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

Murs identifiés au règlement graphique (Art.L.151-19 du CDU)

Les murs identifiés au règlement graphique sont à maintenir et à entretenir, lorsque leur état le permet. Dans le cas d'une remise en état, ils devront être restaurés ou reconstruits à l'identique. Des percées peuvent cependant être créées ponctuellement, dans le cadre de la création d'accès nouveaux.

Bâtiments remarquables identifiés au règlement graphique (Art.L.151-19 du CDU)

Tous les détails intéressants de l'architecture ancienne qui caractérisent et personnalisent le bâti existant repéré au plan de zonage doivent être conservés : lucarnes, pignons débordant les toitures (surmonts), « pas-de-moineau »¹, moulures, encadrements en pierre de taille ou en enduit, détails de modénature, éléments sculpturaux, garde-corps ouvragés.

Dans le cas où il est démontré que tout ou partie de la construction n'est pas restaurable, alors le projet devra prévoir un remplacement ou une reconstruction à l'identique.

¹ Pas-de-moineau : pignon saillant dont les rampants sont découpés en redents ou en gradins.

Linéaire commercial (L151-16 CDU)

Sur des terrains concernés par un linéaire de rez-de-chaussée commercial établi au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme et représenté dans le règlement graphique par un figuré, sont autorisés :

- Les changements de destination des commerces existants à la date d'approbation du présent règlement, au niveau du rez-de-chaussée à compter de la façade des constructions donnant sur la voie, sous réserve de ne pas s'effectuer vers une destination d'habitation, sauf si le rez-de-chaussée est inoccupé depuis plus de 3 ans.
- Les constructions nouvelles, sous réserve que leur rez-de-chaussée, soit destiné aux commerces et activités de services, à un équipement d'intérêt collectif et de services publics, ou encore à constituer les parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction.

Eléments de patrimoine repérés et protégés au règlement (Périmètre de réflexion, L.151-41 5°)

Le périmètre de réflexion sur 5 ans contraint toutes constructions ou formes d'aménagements pour une durée de 5 ans. Sauf à revêtir le caractère d'intérêt général et d'être entrepris sous maîtrise d'ouvrage publique, aucune autorisation d'urbanisme pour aménagement ou construction, sur ce terrain, ne sera accordée avant 5 ans révolus à compter de la date d'approbation du P.L.U.

Espaces boisés classés (EBC) (L113-1 CDU)

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Ensembles paysagers identifiés au règlement graphique (Art.L.151-23 du CDU)

Concernant les ensembles paysagers identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Sont autorisés, sans déclaration préalable :

- La gestion courante et l'entretien de l'ensemble, l'élagage, mais sans abat-tage aucun.
- La gestion sanitaire de cet ensemble, décidée par l'autorité administrative (ex : éradication d'une maladie)
- Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative.

En cas de suppression d'un sujet ou d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un nombre de sujets identique.

Les autres travaux sur les éléments identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Arbres identifiés au règlement graphique (Art.L.151-23 du CDU)

Les arbres remarquables identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. La gestion courante et l'entretien de l'arbre, dont l'élagage, sont autorisés, mais l'abattage est strictement interdit.

Protection du patrimoine et découvertes archéologiques

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, toute découverte fortuite, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Basse Normandie (service régional d'archéologie 10 rue Bailey 14052 CAEN). Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Risque sismique

La commune de Cambes-en-Plaine se situe dans une zone de risque sismique dite de « risque normal ».

Les constructions devront respecter les normes parasismiques édictées par l'arrêté ministériel du 16 juillet 1992 modifié (JORF du 06/08/1992 p 10618).

Risque lié au retrait et gonflement des argiles

Eu égard à un aléa existant mais qualifié de faible (cf. site internet BRGM), les projets de construction devront préférentiellement faire l'objet d'une reconnaissance géotechnique du terrain.

Il est en outre préconisé :

- Une consolidation des murs porteurs,
- Une réalisation de fondations appropriées,
- Une désolidarisation des bâtiments accolés.

Aléas liés au bruit des infrastructures terrestres

Dans les secteurs à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement des infrastructures terrestres.

Aléas liés aux zones identifiées de remontée de la nappe phréatique

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 2,5m), telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : du fait des risques de présence d'eaux à faible profondeur, les constructions ou

infrastructures enterrées seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent. L'ensemble des prescriptions techniques sont reprises au sein des annexes informatives (pièce 6.1 du P.L.U.).

Risque lié à la présence d'une canalisation de gaz

Dans les zones d'effets aux abords de la canalisation de gaz, tout projet devra faire l'objet d'une consultation du gestionnaire de l'infrastructure afin que soient prises en compte des mesures de recul et de protection en cohérence avec les études de danger.

Contenu du règlement du PLU

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines, zones à urbaniser, zone naturelle et forestière et agricole, précisées par des secteurs, le cas échéant.

Le découpage figure sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) dans le dossier du PLU.

Les zones urbaines :

UA	Secteur urbain de densification forte et continue correspondant au centre bourg ancien et historique de la commune.
UB	Secteur urbain de densification moyenne correspondant à une urbanisation pavillonnaire en continuité du centre bourg par urbanisation successive. Il s'agit d'un secteur d'urbanisation moins dense mais néanmoins continu.
UC	Secteur urbain de densification moyenne à haute, correspondant à une urbanisation pavillonnaire à dominante jumelées et comportant quelques logements collectifs.
UCx	Le sous-secteur Ucx est destiné à accueillir une fabrique artisanale et son point de vente.
UE	Secteur urbain à vocation d'équipements structurant, desservi par l'ensemble des réseaux. Elle permet la construction d'équipements publics notamment sportifs et de loisirs.

La zone agricole :

A	Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, destinés à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
----------	---

Les zones naturelles :

N	La zone N constitue une zone de maintien en l'état au sein de laquelle l'activité agricole, lorsqu'elle existe, est appelée à se maintenir : dans cette zone, l'urbanisation n'est pas possible sauf exceptions.
----------	--

Nb	Les secteurs Nb permettent la réalisation d'ouvrage hydraulique, afin de mieux gérer la question des eaux pluviales.
Nh	Le secteur Nh, c'est le STECAL qui peut autoriser les extensions mesurées et annexes aux habitations existantes, sous conditions.
Nc	Le secteur Nc est réservé au cimetière. Son règlement autorise l'entretien de l'espace et les aménagements rendus nécessaires par sa destination.
Np	Le secteur Np, est un secteur particulièrement « protégé » qui interdit toute construction et tout aménagement.

Les zones à urbaniser :

2AUX	Secteur situé dans la continuité du secteur 1AUX, mais qui n'est pas ouvert immédiatement à l'urbanisation.
-------------	---

2. Dispositions applicables dans les zones urbaines

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

La zone U comprend :

Le secteur Ua correspondant au centre bourg ancien et historique de la commune. Il s'agit d'un secteur d'urbanisation dense et continue.

Il comprend un sous-secteur Uap, couvrant le site dit des « abattoirs »,

Le secteur Ub correspondant à une urbanisation pavillonnaire en continuité du centre bourg par urbanisation successive. Il s'agit d'un secteur d'urbanisation moins dense mais néanmoins continu.

Il comprend un sous-secteur Ubp, couvrant le site de « La Rue de la Haie d'Épines ». Il s'agit d'un lieu de densification en renouvellement urbain.

Le secteur Uc correspondant à un secteur urbain de densification moyenne à haute. Il s'agit d'un secteur d'urbanisation pavillonnaire d'habitations à dominante jumelées et comportant quelques logements collectifs.

Il comprend un sous-secteur Ucx destiné à accueillir une fabrique artisanale et son point de vente.

*S.C : Sous conditions

Article U-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits.

Les destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits sont précisés dans le tableau figurant ci-après.

Sont de plus interdits :

- Toute nouvelle construction en secteur de débordement de nappe phréatique.
- Dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre : les sous-sols non adaptés à l'aléa, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres : les sous-sols non adaptés à l'aléa, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif - SPANC).

Article U -2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions sont précisés dans le tableau figurant ci-après.

Article U -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Les conditions en faveur de la mixité sociale et fonctionnelles sont précisés dans le tableau figurant ci-après, en cela qu'une construction peut accueillir une ou plusieurs destinations autorisées.

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone U				
		Ua / Uap	Ub	Ubp	Uc	Ucx
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Non	Non	Non	Non	Non
	<i>Exploitation forestière</i>	Non	Non	Non	Non	Non
Habitation	<i>Logement</i>	Oui	Oui	Oui	Oui	Non
	<i>Hébergement</i>	Oui	Oui	Oui	Oui	Non
Commerces et activités de services	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	S.C	S.C	Non	S.C	Oui
	<i>Commerce de gros</i>	Non	Non	Non	Non	Oui
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	S.C	S.C	Non	S.C	Oui
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	S.C	S.C	Non	S.C	Non
	<i>Cinéma</i>	S.C	S.C	Non	S.C	Non

	<i>Restauration</i>	S.C	S.C	Non	S.C	Non
Équipements d'intérêts collectifs et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	S.C	S.C	Non	S.C	Non
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	S.C	S.C	Non	S.C	Non
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Oui	Oui	Non	Oui	Non
	<i>Salles d'art et de spectacle</i>	S.C	S.C	Non	S.C	Non
	<i>Équipements sportifs</i>	Oui	Oui	Non	Oui	Non
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Oui	Oui	Non	Oui	Non
Autre activité des secteurs secondaires ou tertiaires	<i>Industrie</i>	Non	Non	Non	Non	Oui
	<i>Entrepôts</i>	Non	Non	Non	Non	Oui
	<i>Bureaux</i>	Oui	Oui	Non	Oui	Oui
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Non	Non	Non	Non	Non

Cas particulier :

Sur des terrains concernés par un linéaire de rez-de-chaussée commercial établi au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme et représenté dans le règlement graphique par un figuré, sont autorisés :

-Les changements de destination des commerces existants à la date d'approbation du présent règlement, au niveau du rez-de-chaussée à compter de la façade des constructions donnant sur la voie, sous réserve de ne pas s'effectuer vers une destination d'habitation, sauf si le rez-de-chaussée est inoccupé depuis plus de 3 ans.

- Les constructions nouvelles, sous réserve que leur rez-de-chaussée, soit destiné aux commerces et activités de services, à un équipement d'intérêt collectif et de services publics, ou encore à constituer les parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article U-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou à une distance de 2m minimum des voies ouvertes à la circulation automobile (ou engins agricoles).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ne sont pas soumis aux distances de recul.

En particulier, pour le secteur Ua :

Au-delà de la distance de 2m évoquée ci-dessus, et à l'intérieur d'une bande de 15m de profondeur calculée à partir de l'alignement sur rue, l'implantation de la façade principale de la construction devra se faire dans la continuité des façades des constructions existantes (sur le même terrain ou sur les fonds parcellaires voisins), de manière à créer une harmonie dans les implantations entre les constructions nouvelles et anciennes.

Les implantations prises pour référence devront être celles de constructions principales, et non d'annexes ou de volumes mineurs. Les pièces fournies dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme justifieront de la cohérence de l'implantation.

En particulier, pour le secteur Uap :

Sur le règlement graphique est reporté un figuré, à l'entrée du secteur des abattoirs, marquant un retrait obligatoire pour les constructions, à respecter depuis la rue du Manoir.

L'orientation d'aménagement afférente précise les aménagements attendus le long de cette bande inconstructible.

En particulier, pour le secteur Ucx :

Les constructions seront implantées à une distance minimum de 35m par rapport à l'axe de la RD7.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux distances de reculement.

En particulier, pour le secteur Ubp : les constructions doivent être édifiées à une distance de 2m minimum et séparées des voies et emprises publiques par une lisière végétale.

Article U-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour le secteur Ua :

A l'intérieur d'une bande de 15m de profondeur calculée à partir de l'alignement sur rue :

- Les constructions principales nouvelles seront obligatoirement implantées sur au moins une des 2 limites séparatives.
- La façade de la construction qui ne joint pas la limite séparative doit être écartée de la limite séparative d'une distance minimale de 2 m.

Au-delà de la bande de 15m de profondeur calculée à partir de l'alignement sur rue :

- Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives, sauf pour les abris de jardin, pour lesquels aucune règle d'implantation n'est définie.

Pour les secteurs Ub et Uc :

- L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.
- Si la construction ne jouxte pas la limite séparative elle doit être écartée de la limite séparative d'une distance minimale de 2 m.
- Les constructions en adossement aux bâtiments existant avant la date d'approbation du P.L.U. qui ne respecteraient pas cette distance minimale de 2m sont autorisées.

Pour le sous-secteur Ucx :

- L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative elle doit être implantée en retrait de 3 m minimum.
- Les constructions en adossement aux bâtiments anciens sont autorisées.
- Les constructions et abris de jardin d'une hauteur totale inférieure à 3 m sont autorisés sur les marges de reculement.

Article U-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet

Article U-7 : Emprise au sol des constructions

- Dans le secteur Ua, l'emprise au sol ne pourra excéder 70% de la parcelle.

- Dans le sous-secteur Uap : non règlementé.
- Dans les secteurs Ub, l'emprise au sol ne pourra excéder 65% de la parcelle.
- Dans les secteurs Uc, l'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la parcelle.
- Dans le sous-secteur Ucx : l'emprise au sol ne pourra excéder 70% de la parcelle.
- Dans le sous-secteur Ubp : non règlementé.

Article U-8 : Hauteur des constructions

8.1. Dispositions générales

Les hauteurs maximales devront être en cohérence avec les bâtiments environnants. Ces hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel avant travaux.

Si des toits plats type toitures-terrasses sont prévus, ils ne pourront être accessibles que pour des questions d'entretien. Tout autre usage est interdit.

8.2. Dispositions particulières

Pour le secteur Ua : les hauteurs maximales des constructions principales devront être en cohérence avec les bâtiments environnant et ne pourront excéder 11m. Les annexes seront d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 m. Les extensions ne dépasseront pas la hauteur totale de la construction principale.

En particulier, pour le secteur Uap :

L'orientation d'aménagement du secteur des abattoirs présente un principe de « diffusion des hauteurs », à partir du centre du terrain. Ainsi, la hauteur totale maximum retenue pour parvenir à cet objectif sera de 15m (au faîtage ou à l'acrotère).

Pour le secteur Ub : les hauteurs maximales devront être en cohérence avec les bâtiments environnants et ne pourront excéder 9m. Les annexes seront d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 m. Les extensions ne dépasseront pas la hauteur totale de la construction principale.

En particulier, pour le secteur Ubp :

L'orientation d'aménagement du secteur de la rue de la Haie d'Épines présente un principe de diffusion des hauteurs depuis la bordure de la voie. Ainsi, la hauteur totale maximum retenue sera de 11 mètres au faîtage. Les annexes seront d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 m à l'égout ou à l'acrotère.

Pour le secteur Uc : les hauteurs maximales devront être en cohérence avec les bâtiments environnants et ne pourront excéder 11m dans le cas de logement collectif et 9m lorsqu'il s'agit d'habitations individuelles. Les annexes seront d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 m. Les extensions ne dépasseront pas la hauteur totale de la construction principale.

En particulier, pour le secteur Ucx :

Les hauteurs maximales totales des constructions ne pourront excéder 15m.

Ces hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel c'est-à-dire le terrain n'ayant pas subi préalablement à la construction de transformation artificielle importante modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article U-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Pour l'ensemble des secteurs, à l'exception du sous-secteur Ucx :

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- Soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche.
- Soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale.

Quelle que soit l'option retenue, il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme sont applicable : « le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les extensions et les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg ou faire preuve d'une conception architecturale intégrant notamment une démarche de développement durable.

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

Par ailleurs, les dispositions du S.C.o.T en vigueur sur le bioclimatisme pour les bâtiments est à respecter (cf. O.A.P. du secteur dit des « Abattoirs »).

Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage :

Fixé à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Bâti ancien : Détails architecturaux

Tous les détails intéressants de l'architecture ancienne qui caractérisent et personnalisent le bâti existant repéré au plan de zonage doivent être conservés : lucarnes, pi-

gnons débordant les toitures (surmonts), « pas-de- moineau »², moulures, encadrements en pierre de taille ou en enduit, détails de modénature, éléments sculpturaux, garde-corps ouvragés.

Dans le cas où il est démontré que tout ou partie de la construction n'est pas restaurable, alors le projet devra prévoir un remplacement ou une reconstruction à l'identique.

Toitures

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates brun-orangé, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisés :

- Les panneaux solaires et vitrages
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris-foncé pour les équipements collectifs.

Lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Les toitures à deux pans symétriques sont recommandées. Si la toiture est à deux pentes, l'inclinaison devra être comprise entre 40 et 60°.

Les toitures à un seul versant auront une pente supérieure à 30° et ne sont admises que pour les constructions en adossement à un bâtiment existant.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles ne pourront cependant être accessibles que pour des questions d'entretien. Tout autre usage est interdit.

Les toitures à quatre pans sont interdites.

En particulier en Ubp : les toitures pour les habitations seront exclusivement à deux pans.

Pour les vérandas, toutes toitures seront acceptées à condition de respecter l'esthétique générale de la construction.

Façades

- La largeur et la hauteur des percements devront être en cohérence avec celles des constructions environnantes.
- Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, les bardages bois...) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.
- Le traitement des parements doit être de qualité égale sur l'ensemble des façades.

²Pas-de- moineau : pignon saillant dont les rampants sont découpés en redents ou en gradins.

- Les couleurs vives sont interdites pour réaliser les enduits. Le blanc pur est également interdit.
- Toute peinture, ou enduit coloré, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.
- Les imitations de matériaux tels que fausse brique ou faux pans de bois sont interdites.
- Les vérandas, sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant.

Clôtures

Dispositions générales :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires
- Une bordure ou lisse basse (lisse d'une hauteur maximum de 20 cm par rapport à la voirie) sera prévue a minima pour marquer la séparation entre les domaines publics et privés.
- Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec les clôtures environnantes (cela sera justifié au sein de la demande d'autorisation d'urbanisme afférente).
- Les clôtures ne doivent pas entraver le passage de la petite faune.

En limite du domaine public et en limites séparatives de propriétés, le seul dispositif autorisé est le suivant :

- Les grillages, d'une hauteur maximum de 1,50m, seront obligatoirement accompagnés d'une haie végétale variée, plantée d'essences locales³.

En particulier en Ubp : Entre le domaine public et privé, les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois une transition végétale plantée d'essences locales³ devra être assurée entre l'espace public et la façade de construction. Sont interdits : les grillages rigides sauf doublés d'une haie plantée (la haie étant côté espace public) ; les panneaux pleins, tous matériaux de fortune.

En limites séparatives de propriétés, les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 m. Les clôtures végétales sont à privilégier.

Pour le secteur Ucx :

Tout projet sera soumis à l'article R 111-27 du code de l'urbanisme.

Le traitement extérieur des constructions et leur intégration dans l'environnement doivent être particulièrement étudiés compte-tenu :

- de la vocation d'intérêt général de la centralité urbaine des équipements ;
- de la morphologie urbaine des quartiers environnant ;
- de la situation du site, notamment en matière d'espaces verts remarquables.

³ Liste des végétaux présentée en Annexe 1 du présent règlement.

Article U-10 : Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

10.1 : Dispositions générales :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de préférence d'essences locales⁴.
- Les espaces libres doivent être paysagers ou plantés d'essences de préférence vernaculaires⁵, il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations.
- Les plantations peuvent être réalisées en bacs ou en pleine terre selon le type de végétation utilisée.

10.2 : Dispositions particulières :

Pour les parcelles destinées à l'habitat : un pourcentage minimum de l'unité foncière devra être maintenu en espace de « pleine terre » (espace qui peut être planté) :

- En Ua : 30% minimum
- En Uap : non réglementé
- En Ub : 35% minimum
- En Uc : 40% minimum
- En Ucx : non réglementé.
- En Ubp : non réglementé

Article U-11 : Stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Les dispositions du plan de déplacements urbain de Caen la mer en vigueur devront être respectées.

Dimension des places :

Longueur minimale : 5,00 m

Largeur minimale : 2,75 m

Places PMR : 5,00 m x 3,30 m

⁴ Liste des végétaux présentée en Annexe 1 du présent règlement.

⁵ Liste des végétaux présentée en Annexe 1 du présent règlement.

Traitement des places de stationnement :

Les revêtements perméables sont obligatoires.

Surface de stationnement :

- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Les aires et places de stationnement (y compris en domaine privé, à l'exception des garages) seront réalisées en revêtements perméables.
- Pour les logements aidés : au moins 1 place par logement.
- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation : au moins 2 places par logements. Si la surface de plancher de la construction nouvelle dépasse 150m², une place supplémentaire sera exigée.
- Pour les constructions à usage de logement réalisé dans des opérations de restructuration urbaine⁶ : 1 place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.
- A l'occasion de travaux ayant pour effet d'augmenter la surface de plancher de la construction existante, sauf impossibilité technique démontrée, la construction devra respecter les dispositions du présent règlement concernant le stationnement. Le nombre de places à respecter vaudra pour la surface de plancher totale après travaux.
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité du bâtiment construit.
- Pour les hôtels, résidences pour les personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centre d'hébergement : au moins 1 place par chambre.
- Dans les opérations d'aménagement de plus de 5 logements : au moins 2 places de stationnement par logement réalisées sur les parcelles privées et au moins 1,5 place de stationnements réalisée hors des parcelles privées.

Stationnement des cycles :

- Afin de favoriser les pratiques circulatoires cyclables, des locaux de stationnement des vélos ou des abris spécifiques devront être prévus pour toute opération programmant une réalisation d'entre 5 et 10 logements, à hauteur de 0,5 place par logement.
- Pour les opérations programmant la réalisation de plus de 10 logements, les dispositions spécifiques du P.D.U. de Caen la mer s'appliquent :
 - o Pour chaque immeuble à usage d'habitation, une surface de stationnement minimale de 3m² pour les cycles sera prévue.

⁶ Restructuration urbaine : La restructuration urbaine est un ensemble d'actions d'aménagement sur des espaces bâtis de manière anarchique, dégradés ou réalisés en secteur ancien, destinées à l'intégration d'équipements déterminés ou à l'amélioration du tissu urbain des agglomérations.

- A cette surface minimale s'ajoute :
 - +1,5m² pour les logements de types chambres/studios F1/F2,
 - +3m² pour les logements de types F3 et F4,
 - +4,5m² pour les logements de types F5 ou plus, ainsi que pour les activités commerciales.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article U-12 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Terrains enclavés :

- Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit un titre lui conférant un droit de passage suffisant.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques du terrain doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

Déchets ménagers

Les dispositions du cahier de recommandations techniques de Caen la Mer en vigueur devront être respectées.

Voirie

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (véhicules légers, engins de lutte contre l'incendie, les engins permettant l'assainissement, les camions poubelles...).
- La demande d'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé

Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article U-13 : Desserte par les réseaux

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement séparatif. Les réseaux (eau La commune est dotée d'un réseau d'assainissement séparatif. Les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) doivent être rendus entièrement étanches.

Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. La demande de branchement se fera auprès de l'autorité compétente.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

Eaux usées :

La gestion des eaux usées est une compétence communautaire. Le dispositif technique devra être en tout point conforme au règlement en vigueur de la Direction du Cycle de l'Eau de Caen la Mer.

Eaux pluviales :

Le dispositif technique devra être en tout point conforme au règlement en vigueur de la Direction du Cycle de l'Eau de Caen la Mer.

Dans tous les cas, les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fonds inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

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

Energies :

Un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie.

Le secteur Ue est un secteur d'équipements structurants. Ce secteur est déjà partiellement équipé. Elle permet la construction d'équipements publics notamment sportifs mais aussi de loisir.

Section 1 : Destination des constructions, usages des solset natures d'activités

Article Ue-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits. Les destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits sont précisés dans le tableau figurant ci-après.

Article Ue -2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitésou soumis à conditions

Les destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions sont précisés dans le tableau figurant ci-après.

Article Ue -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle Les conditions en faveur de la mixité sociale et fonctionnelles sont précisés dans le tableau figurant ci-après, en cela qu'une construction peut accueillir une ou plusieurs sous-destinations autorisées.

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone Ue
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Non
	<i>Exploitation forestière</i>	Non
Habitation	<i>Logement</i>	S.C
	<i>Hébergement</i>	Non
Commerces et activités de services	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Non
	<i>Commerce de gros</i>	Non
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Non
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Non
	<i>Cinéma</i>	Non
	<i>Restauration</i>	Non
Équipements d'intérêts collectifs et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Oui

	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Oui
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Oui
	<i>Salles d'art et de spectacle</i>	Oui
	<i>Équipements sportifs</i>	Oui
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Oui
Autre activité des secteurs secondaires ou tertiaires	<i>Industrie</i>	Non
	<i>Entrepôts</i>	Non
	<i>Bureaux</i>	Non
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Non

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article Ue-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront édifiées à l'alignement ou à une distance minimale de 3 m des voies publiques. Sauf réglementation spécifique portant sur le classement d'infrastructures de transport (se référer, dans ce cas, au propriétaire et/ou gestionnaire de l'infrastructure).

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux distances de reculement.

Article Ue-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative elle doit être implantée en retrait de 3 m minimum.

Les constructions en adossement aux bâtiments anciens sont autorisées.

Les constructions et abris de jardin d'une hauteur totale inférieure à 3 m sont autorisés sur les marges de reculement.

Article Ue-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur unemême propriété

Sans objet

Article Ue-7 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de la parcelle.

Article Ue-8 : Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales totales des constructions devront être en cohérence avec celles des bâtiments environnants et ne pourront excéder 15m.

Ces hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel c'est-à-dire le terrain n'ayant pas subi préalablement à la construction de transformation artificielle importante modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article Ue-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Tout projet sera soumis à l'article R 111-27 du code de l'urbanisme.

Le traitement extérieur des constructions et leur intégration dans l'environnement doivent être particulièrement étudiés compte-tenu :

- de la vocation d'intérêt général de la centralité urbaine des équipements ;
- de la morphologie urbaine des quartiers environnant ;
- de la situation du site, notamment en matière d'espaces verts remarquables.

Article Ue-10 : Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de préférence d'essences locales⁷.

Les espaces libres doivent être paysagers ou plantés d'essences de préférence locales⁸, il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement (plantations adaptées au contexte local, et à la nature des sols concernés, ne nécessitant si possible pas ou peu d'entretien).

Les plantations peuvent être réalisées en bacs ou en pleine terre selon le type de végétation utilisée.

Article Ue-11 : Stationnement

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

Les places demandées seront fonction du projet et de ses contraintes.

⁷ Liste des végétaux présentée en Annexe 1 du présent règlement.

⁸ Liste des végétaux présentée en Annexe 1 du présent règlement.

Il en est de même pour le stationnement des cycles qui fera l'objet d'aménagements spécifiques. Les besoins en termes de nombre de places nécessaires seront évalués en fonction de l'usage des équipements réalisés.

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Les dispositions du plan de déplacements urbain de Caen la Mer en vigueur devront être respectées.

Dimension des places :

Longueur minimale : 5,00 m

Largeur minimale : 2,75 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Traitement des places de stationnement :

Les revêtements perméables sont obligatoires.

Surface de stationnement :

- Afin de favoriser les pratiques circulatoires cyclables, des locaux de stationnement des vélos ou des abris spécifiques peuvent être réalisés prioritairement sur les emprises privatives.
- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Dans la mesure du possible, et pour des aires de stationnement non utilisées de façon intensive, des revêtements perméables seront privilégiés.
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt général : une surface et un nombre de places de stationnement équivalent au fonctionnement et à l'accueil du public devront être prévus.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article Ue-12 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Terrains enclavés :

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

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques du terrain doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

Voirie

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (véhicules légers, engins de lutte contre l'incendie, les engins permettant l'assainissement, les camions poubelles...).
- La demande d'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article Ue-13 : Desserte par les réseaux

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement séparatif. Les réseaux (eau La commune est dotée d'un réseau d'assainissement séparatif. Les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) doivent être rendus entièrement étanches.

Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. La demande de branchement se fera auprès de l'autorité compétente.

- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

Eaux usées :

La gestion des eaux usées est une compétence communautaire. Le dispositif technique devra être en tout point conforme au règlement en vigueur de la Direction du Cycle de l'Eau de Caen la Mer.

Eaux pluviales :

Le dispositif technique devra être en tout point conforme au règlement en vigueur de la Direction du Cycle de l'Eau de Caen la mer.

Dans tous les cas, les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fonds inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

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

Energies :

Un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie.

Dispositions applicables dans les zones à urbaniser (AU)

Zone 2AUX

Le secteur 2AUX ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'à l'appui d'une procédure d'évolution du présent document d'urbanisme.

Le secteur 2AUX correspond à l'entrée de ville « sud », sur laquelle il est prévu d'aménager un secteur dédié aux services à la personne et en particulier aux équipements liés à la santé.

Principes généraux d'aménagement :

- L'occupation du sol doit aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti pré-servant ainsi le caractère des lieux avoisinants. Ce schéma d'aménagement d'ensemble respectera les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions spécifiques prévues dans les OAP.
- Seront réalisés les équipements nécessaires à la zone, notamment la création des réseaux nécessaires, au regard des objectifs des OAP et des dispositions spécifiques prévues dans des mêmes OAP ;

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés dans le secteur, qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage, ne portent pas atteinte au caractère général de la zone ou qu'ils soient nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés.

*S.C : Sous conditions, voir articles 2AUX-2

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 2AUX-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits.

Les destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits sont précisés dans le tableau figurant ci-après.

Article 2AUX-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Le secteur 2AUX ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'à l'appui d'une procédure d'évolution du présent document d'urbanisme.

Pourront alors être autorisés sous conditions :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, tant que l'activité relève du secteur non-marchand.
- Les équipements, locaux divers, bureaux ou entrepôts, tant qu'ils sont directement reliés au secteur de la santé.

Article 2AUX-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone 1AUX / 2AUX
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Non
	<i>Exploitation forestière</i>	Non
Habitation	<i>Logement</i>	Non
	<i>Hébergement</i>	Non
Commerces et activités de services	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Non
	<i>Commerce de gros</i>	Non
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	S.C
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Non
	<i>Cinéma</i>	Non
	<i>Restauration</i>	S.C
Équipements d'intérêts collectifs et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	S.C
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	S.C
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Oui
	<i>Salles d'art et de spectacle</i>	Non
	<i>Équipements sportifs</i>	Non

	<i>Autres équipements recevant du public</i>	S.C
Autre activité des secteurs secondaires ou tertiaires	<i>Industrie</i>	Non
	<i>Entrepôts</i>	Non
	<i>Bureaux</i>	S.C.
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Non

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 2AUX-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 35m par rapport à l'axe de la RD79.
- Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 10m par rapport aux zones U et A qui bordent le secteur 2AUX.
- Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 5m par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Article 2AUX-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 10m par rapport aux zones U et A qui bordent le secteur 2AUX.
- L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.
- Si la construction ne jouxte pas la limite séparative elle doit être écartée de la limite séparative d'une distance minimale de 3 m

Article 2AUX-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété doit satisfaire toutes les exigences en termes de sécurité et d'accessibilité des personnes et des services tiers.

Article 2AUX-7 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne pourra excéder 70% de la parcelle.

Article 2AUX-8 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale en tout point des constructions est de 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les locaux accessoires (annexes) ne doivent pas dépasser une hauteur de 4 mètres au faîtage.

Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article 2AUX-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Généralités :

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- Soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche.
- Soit il préférera réaliser son projet en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes (sauf constructions agricoles).

Quelle que soit l'option retenue, il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme sont applicable : « le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les extensions et les annexes devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg ou faire preuve d'une conception architecturale intégrant notamment une démarche de développement durable.

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le

concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Clôtures

Dispositions générales :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Une bordure ou lisse basse (lisse d'une hauteur maximum de 20 cm par rapport à la voirie) sera prévue a minima pour marquer la séparation entre les domaines publics et privés.
- Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec les clôtures environnantes (cela sera justifié au sein de la demande d'autorisation d'urbanisme afférente).
- Les clôtures ne doivent pas entraver le passage de la petite faune.

En limite du domaine public et en limites séparatives de propriétés, le seul dispositif autorisé est le suivant :

- Les grillages, d'une hauteur maximum de 1,50m, seront obligatoirement accompagnés d'une haie végétale variée, plantée d'essences locales⁹.

Article 2AUX-10 : Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de préférence d'essences locales¹⁰.
- Les espaces libres doivent être paysagers ou plantés d'essences de préférence vernaculaires¹¹, il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement.
- Les plantations peuvent être réalisées en bacs ou en pleine terre selon le type de végétation utilisée.

Article 2AUX-11 : Stationnement

Les aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Les dispositions du plan de déplacements urbain de Caen la mer en vigueur devront être respectées.

⁹ Liste des végétaux présentée en Annexe 1 du présent règlement.

¹⁰ Liste des végétaux présentée en Annexe 1 du présent règlement.

¹¹ Liste des végétaux présentée en Annexe 1 du présent règlement.

Dimension des places :

Longueur minimale : 5,00 m

Largeur minimale : 2,75 m

Places PMR : 5,00 m x 3,30 m

Traitement des places de stationnement :

Les revêtements perméables sont obligatoires.

Surface de stationnement :

- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Les aires et places de stationnement (y compris en domaine privé, à l'exception des garages) seront réalisées en revêtements perméables.
- A l'occasion de travaux ayant pour effet d'augmenter la surface de plancher de la construction existante, sauf impossibilité technique démontrée, la construction devra respecter les dispositions du présent règlement concernant le stationnement. Le nombre de places à respecter vaudra pour la surface de plancher totale après travaux.
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité du bâtiment construit.

Stationnement des cycles :

- Afin de favoriser les pratiques circulatoires cyclables, des locaux de stationnement des vélos ou des abris spécifiques devront être prévus, à hauteur d'une place vélo pour 5 places automobiles.

[Section 3 : Equipements et réseaux](#)

[Article 1AUX-12 : Desserte par les voies publiques ou privées](#)

Accès

L'accès principal au secteur, depuis la RD79, devra être travaillé en concertation avec la commune de Cambes-en-Plaine, la communauté urbaine Caen-la-mer, ainsi que les services du Département du Calvados. La validation du principe d'aménagement retenu pourra être versée à l'autorisation d'urbanisme qui accompagnera le projet. Des études techniques devront être réalisées en concertation avec les services du Département préalablement à leur réalisation. Les aménagements qui en résulteront ne pourront pas être mis à la charge du Département. Des études techniques devront être réalisées en concertation avec les services du Département préalablement à leur réalisation. Les aménagements qui en résulteront ne pourront pas être mis à la charge du Département.

Terrains enclavés :

- Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit un titre lui conférant un droit de passage suffisant.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques du terrain doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

Déchets ménagers

Les dispositions du cahier de recommandations techniques de Caen la Mer en vigueur devront être respectées.

Voirie

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (véhicules légers, engins de lutte contre l'incendie, les engins permettant l'assainissement, les camions poubelles...).
- La demande d'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé

Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article 1AUX-13 : Desserte par les réseaux

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement séparatif. Les réseaux (eau La commune est dotée d'un réseau d'assainissement séparatif. Les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) doivent être rendus entièrement étanches.

Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. La demande de branchement se fera auprès de l'autorité compétente.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

Eaux usées :

La gestion des eaux usées est une compétence communautaire. Le dispositif technique devra être en tout point conforme au règlement en vigueur de la Direction du Cycle de l'Eau de Caen la mer.

Eaux pluviales :

Le dispositif technique devra être en tout point conforme au règlement en vigueur de la Direction du Cycle de l'Eau de Caen la mer.

Dans tous les cas, les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fonds inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

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

Energies :

Un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie.

Dispositions applicables dans
les zones Agricoles (A) et
Naturelles (N)

Zone A

La zone A permet de définir, conformément à l'article R.151-22 du Code de l'urbanisme, « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

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

Les constructions et installations autorisées seront toutefois assujetties aux servitudes générées par la canalisation de gaz traversant la partie sud de la commune.

La zone A est concernée par plusieurs contraintes et aléas, identifiés sur le règlement graphique, et tous les projets qui seraient impactés devront en tenir compte :

- Dans les secteurs à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement des infrastructures terrestres.
- Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 2,5m), telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : du fait des risques de présence d'eaux à faible profondeur, les constructions ou infrastructures enterrées seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.
- Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnées sur la carte publiée sur Géorisques (reportées pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.
- Dans les zones d'effets aux abords de la canalisation de gaz, tout projet devra faire l'objet d'une consultation du gestionnaire de l'infrastructure afin que soient prises en compte des mesures de recul et de protection en cohérence avec les études de danger (voir documents dans les annexes documentaires).

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A-2 du présent règlement.

Sont de plus interdits sur l'ensemble de la zone :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les campings, l'installation de tout nouvel hébergement de loisirs (résidence mobile, chalet, bungalows, etc.), sauf dans les bâtiments existant en zone A et identifiés sur les documents graphiques.
- Le défrichage dans les espaces boisés classés au titre des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que tout changement de l'affectation du sol qui serait de nature à compromettre leur conservation.
- L'arrachage des haies ou des arbres identifiés sur le règlement graphique, sauf justification d'ordre sanitaire ou relatif à la sécurité.
- Toute nouvelle construction dans les zones humides (au sens du code de l'environnement).
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone ou à un projet de restauration ou de création de zones humides.
- Tous dépôts de déchets.
- Les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, de part et d'autre de la RD7 jusqu'à 250 mètres des limites extérieures de la voirie.
- Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 15 Mai 2017 (modifiant l'arrêté du 15/12/1999 et le décret n°95-21 du 9 janvier 1995).
- Toute nouvelle construction en secteur de débordement de nappe phréatique.
- Dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre : les sous-sols non adaptés à l'aléa, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres : les sous-sols non adaptés à l'aléa, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif - SPANC).

Article A -2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont admis sous réserve :

- d'une bonne intégration dans l'environnement et notamment du respect du caractère de la zone sans modifications topographique des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux,

- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime à l'intérieur d'une zone de 100 mètres mesurée à partir des murs extérieurs des bâtiments constituant le siège d'exploitation.
- Les extensions des bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions, installations, extensions aux bâtiments d'habitation, annexes, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.
- L'habitat individuel de l'exploitant devra être situé à moins de 150m « à vol d'oiseau » de l'exploitation.
- Au titre de R.123-7 ; le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique pourra être autorisé sous réserve qu'il ne nuise pas à l'activité agricole environnante (se référer au tableau récapitulatif ci-après).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L 151-11 du code de l'urbanisme).
- Les constructions agricoles légères et nécessaires à l'agriculture de proximité de type « jardin partagé ».
- Les abris pour animaux, sont autorisés à condition :
 - De ne pas être fermés sur plus de trois côtés,
 - D'être implantés à l'intérieur d'une zone comptée à 60 mètres mesurées à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal,
 - Qu'ils ne dépassent pas 3,50 mètres de hauteur et qu'ils soient d'une superficie maximale de 20 m².

- Le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes au titre du L.151-11 du code de l'urbanisme et identifiés dans le règlement graphique par le figuré dédié, à condition :
 - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers,
 - de ne pas réaliser plus de deux logements à l'intérieur de la construction identifiée au règlement graphique

Tableau récapitulatif des destinations autorisées (ou sous conditions : S.C.)

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone A	
			Bâtiments identifiés au règlement graphique
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Oui	Oui
	<i>Exploitation forestière</i>	Oui	Oui
Habitation	<i>Logement</i>	S.C	Oui
	<i>Hébergement</i>	Non	Oui
Commerces et activités de services	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	S.C	S.C
	<i>Commerce de gros</i>	Non	Non
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	S.C	S.C
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Non	Oui
	<i>Cinéma</i>	Non	Non
	<i>Restauration</i>	Non	Non
Équipements d'intérêts collectifs et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Non	Oui
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Oui	Non
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Non	Non

	<i>Salles d'art et de spectacle</i>	Non	Non
	<i>Équipements sportifs</i>	Non	Non
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Non	Non
Autre activité des secteurs secondaires ou tertiaires	<i>Industrie</i>	Non	Non
	<i>Entrepôts</i>	Non	Non
	<i>Bureaux</i>	Non	S.C
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Non	Non

Article A -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle
Pas d'objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article A-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions de bâtiments techniques agricoles seront implantées en retrait de l'emprise de la voie :

- De 35 mètres minimum de l'axe des routes départementales 7, 220 et 79b.
- D'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres, pour les autres voies.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux règles de distances et de recul.

Les constructions à usage d'habitation seront implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies.

Article A -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions de bâtiments techniques agricoles devront être implantées à une distance égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions à usage d'habitation seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux règles de distances et de recul.

Article A -6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article A -7 : Emprise au sol des constructions

- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) auront une emprise au sol maximale limitée à 30 m²,
- Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes n'auront pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes seront limitées à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions ou partie de constructions à usage de logement existantes inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale ou partie de construction existante à usage de logement jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

Article A -8 : Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments techniques ne devra pas dépasser 15 mètres sauf nécessité technique particulière, dûment justifiée, notamment pour d'éventuelle stabulation. Ce dépassement de hauteur devra être justifié, sans qu'il soit toutefois possible de porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.

Les bâtiments à usage d'habitation des exploitants ne devront pas dépasser une hauteur de 11 mètres.

La cote maximale du dessus du plancher rez-de-chaussée n'excédera pas 0,30 mètre par rapport au point le plus haut du terrain naturel dans le périmètre d'une construction nouvelle.

Hauteurs et distances

Les extensions des bâtiments agricoles se feront nécessairement dans le prolongement de la construction existante, dans la limite de la hauteur de l'existant (construction principale, annexe et/ou bâtiments voisins), sauf de le cas spécifique de bâtiments « hors d'échelle ».

Annexes des habitations :

La hauteur des annexes ne pourra excéder 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article A -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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 (article R 111-27 du code de l'urbanisme).

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 111-2 du code de l'urbanisme)

Article A -10 : Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.

Obligation de planter :

Les alignements végétaux et les secteurs de patrimoine naturel sont identifiés dans les documents graphiques. Ces plantations existantes doivent être maintenues et confortées.

Ainsi, tous travaux ayant pour effet de détruire ces éléments végétaux doit faire l'objet d'une déclaration préalable et devront être justifiés par des motifs tels que :

- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- l'arrachage de végétaux, parasités, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

En cas de modifications des pratiques culturales ou du périmètre des unités foncières, les haies existantes en limite de parcelles pourront être arasées sous réserve qu'un linéaire équivalent soit reconstitué à proximité en bordure de voie ou perpendiculaire à la pente afin de contribuer à la prévention contre le ruissellement. Il le sera sous la forme d'une haie bocagère avec fossé et/ou un talus, plantées d'essences locales¹². Le plan de plantation sera présenté lors de la demande de défrichement.

Sont proscrits les coupes ou abattages des alignements végétaux (dont haies) repérés dans les documents graphiques du règlement sauf :

- les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),
- les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations.

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

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

Article A -11 : Stationnement

Dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-11, il sera demandé deux places de stationnement par logement créé.

Les dispositions du plan de déplacements urbain de Caen la mer en vigueur devront être respectées.

¹² Liste des végétaux présentée en Annexe 1 du présent règlement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article A -12 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voiries d'accès

Terrains enclavés :

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

Desserte :

- Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou la destination du projet. Les caractéristiques des voies doivent permettre de répondre à l'importance du trafic.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie et engins de collecte des ordures ménagères.
- La desserte des constructions ne devra en aucun cas préjudicier l'accès au reliquat de parcelle ou aux autres parcelles demeurant en état d'exploitation agricole.

Circulations sur le domaine public

Les caractéristiques (emprises, revêtements, etc.) des voies de circulation pour tous les usagers, sur le domaine public, doivent tenir compte des usages auxquelles elles sont destinées : voies partagées, voies piétonnes, voies douces, etc.

Réseaux divers

Électricité et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.
Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public

situé en limite de propriété privée - publique.

Déchets ménagers :

La gestion des déchets répondra aux règlements en vigueur sur l'assiette foncière de l'opération. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans le règlement de collecte des déchets en vigueur édité par Caen la mer.

Article A -13 : Desserte par les réseaux

1 - Assainissement

Rappel :

Les eaux usées et les eaux pluviales de toute construction nouvelle ou toute extension de construction existante, doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer.

Gestion des Eaux Usées

- Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau d'assainissement public, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer. Les modalités de raccordement et le réseau d'assainissement créé destiné à être classé dans le domaine public seront réalisées conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer.
- De manière générale, il sera exigé le respect du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer et de son cahier de prescriptions techniques.
- Dans le cas d'une construction nouvelle ne disposant pas d'un raccordement au réseau public d'assainissement, l'installation réalisée doit respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement non collectif de la communauté urbaine de Caen la mer.
- Les conditions nécessaires à la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une étude permettant de définir le dispositif à installer, son dimensionnement et les contraintes de réalisation.
- Le système d'assainissement mis en place nécessite une autorisation du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de Caen la mer.
- Le raccordement des établissements produisant des eaux usées non domestique au réseau public d'eaux usées, est soumis à autorisation de Caen la mer, par l'établissement d'une convention de déversement, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer.

Gestion des Eaux Pluviales

Rappel :

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

- Pour tout projet de construction, dès lors que les conditions sont favorables, la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle, par infiltration de façon à réduire les effets de l'imperméabilisation des surfaces et atténuer le risque d'inondation. Dans tous les cas, la recherche de solution doit être privilégiée afin de permettre l'absence de rejet au réseau public. En cas d'impossibilité d'infiltration et afin de limiter les apports d'eaux pluviales au réseau public et d'éviter sa saturation, un rejet par débit régulé peut être autorisé en fonction de la capacité du réseau.
- Dans tous les cas, le rejet par débit régulé dans le réseau public est soumis à l'accord du Service en charge du réseau conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer. A ce titre un plan masse faisant figurer les ouvrages de gestion des eaux pluviales accompagné de la note de calcul hydraulique doivent être fournis au service instructeur des documents d'urbanisme, afin de vérifier le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales retenu. La période d'occurrence de la pluie à stocker est déterminée par le gestionnaire du réseau ou par le zonage d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe.
- Le raccordement au réseau public ou la création d'un nouveau réseau doit se conformer au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer et au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer.

2 - Alimentation en Eau Potable

- Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant un raccordement au réseau d'eau potable du service public est réalisé conformément au règlement du service d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.
- Les modalités de raccordement au réseau d'eau potable et du réseau créé destiné à être classé dans le domaine public sera réalisé conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.
- Pour les projets d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC...), il sera nécessaire de justifier le dimensionnement du réseau à créer afin d'appréhender la desserte en eau potable depuis le réseau existant.

Zone N

La zone N constitue une zone de maintien en l'état au sein de laquelle l'activité agricole, lorsqu'elle existe, est appelée à se maintenir : dans cette zone, l'urbanisation n'est pas possible sauf exceptions mentionnées à l'article 2 du présent chapitre.

Ces exceptions seront assujetties aux servitudes générées par la canalisation de gaz traversant la commune dans sa partie sud.

Cette zone comprend plusieurs secteurs Nb qui permettent la réalisation d'ouvrage hydraulique, afin de mieux gérer les eaux pluviales.

Cette zone comporte un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sous forme de secteur Nh, qui peut autoriser les extensions mesurées et annexes aux habitations existantes, sous conditions.

Elle comporte également un secteur Np, qui interdit toute construction et tout aménagement.

La zone N est concernée par plusieurs contraintes et aléas, identifiés sur le règlement graphique, et tous les projets qui seraient impactés devront en tenir compte :

- Dans les secteurs à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement des infrastructures terrestres.
- Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 2,5m), telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : du fait des risques de présence d'eaux à faible profondeur, les constructions ou infrastructures enterrées seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.
- Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnées sur la carte publiée sur Géorisques (reportées pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.
- Dans les zones d'effets aux abords de la canalisation de gaz, tout projet devra faire l'objet d'une consultation du gestionnaire de l'infrastructure afin que soient prises en compte des mesures de recul et de protection en cohérence avec les études de danger (voir documents dans les annexes documentaires).

Section 1 : Destination des constructions, usages des solset natures d'activités

Article N-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits.

A l'exception des constructions admises sous condition à l'article 2 du présent chapitre, toute urbanisation est exclue dans la zone N, y compris l'édification de bâtiments agricoles, le camping ou le stationnement même temporaire des caravanes ou camping-car.

Les affouillements, exhaussements, sont interdits (sauf ceux liés aux équipements d'infrastructures publiques).

Les destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits sont précisés dans le tableau figurant ci-après.

Sont de plus interdits :

- Dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre : les sous-sols non adaptés à l'aléa, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres : les sous-sols non adaptés à l'aléa, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif - SPANC).

En secteur Nh : Toutes les constructions nouvelles sauf conditions particulières.

En secteur Np : Les constructions, les aménagements, les affouillements et les exhaussements de sols.

Article N -2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitésou soumis à conditions

En N sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L 151-11 du code de l'urbanisme).

- Les aménagements liés à la pédagogie, à la présentation ou à la découverte, autour de la nature des sols ou de la végétation, sous réserve du respect de l'intégrité du cadre naturel où ils seront réalisés.
- Les aménagements sportifs, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Plus particulièrement :

- En secteur Nb sont autorisés les installations et aménagements hydrauliques et les aménagements paysagers, ainsi que les affouillements et exhaussements nécessaires à ce type d'installations ou d'aménagements.
- En secteur Nh, les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - D'être organisées dans le prolongement des volumes existants
 - Que la hauteur totale de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction principale.
 - Que l'extension soit limitée à 40m² d'emprise au sol.
 - Que l'annexe soit limitée à 20m² d'emprise au sol.

Tableau récapitulatif des destinations autorisées (ou sous conditions : S.C.)

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone N et secteur Nb	Secteur Nh	Secteur Nc	Secteur Np
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	S.C.	Oui	Non	Oui
	<i>Exploitation forestière</i>	S.C.	Oui	Non	Oui
Habitation	<i>Logement</i>	Non	S.C.	Non	Non
	<i>Hébergement</i>	Non	S.C.	Non	Non
Commerces et activités de services	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Non	Non	Non	Non
	<i>Commerce de gros</i>	Non	Non	Non	Non
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Non	Non	Non	Non
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Non	Non	Non	Non
	<i>Cinéma</i>	Non	Non	Non	Non
	<i>Restauration</i>	Non	Non	Non	Non
Équipements d'intérêts collectifs et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	S.C	S.C	S.C.	Non
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	S.C	S.C	S.C.	Non

	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Non	Non	Non	Non
	<i>Salles d'art et de spectacle</i>	Non	Non	Non	Non
	<i>Équipements sportifs</i>	Non	Non	Non	Non
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Non	Non	S.C.	Non
Autre activité des secteurs secondaires ou tertiaires	<i>Industrie</i>	Non	Non	Non	Non
	<i>Entrepôts</i>	Non	Non	Non	Non
	<i>Bureaux</i>	Non	Non	Non	Non
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Non	Non	Non	Non

Les constructions, installations et aménagements à destination d'exploitation agricole et forestière (logements d'exploitant non inclus) sont autorisés, sous réserve de :

- ne pas constituer un siège d'exploitation,
- respecter les périmètres sanitaires établis par le Règlement Sanitaire Départemental et par la réglementation des installations classées.

Article N -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article N-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur Nc, l'implantation doit se faire de telle manière que le bon fonctionnement du cimetière soit assuré.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux règles de distances et de recul.

Les constructions devront observer un retrait d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales 7, 220 et 79b.

Article N -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Np, les extensions et aménagements pourront être implantés en limite séparative ou à 3 m de la limite séparative.

Si une implantation dominante existe, elles devront être implantées en rapport avec elle.

En secteur Nc, l'implantation doit se faire de telle manière que le bon fonctionnement du cimetière soit assuré.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux règles de distances et de recul.

Pour le secteur Np :

Sans objet.

Article N -6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet

Article N -7 : Emprise au sol des constructions

En secteur Nh :

- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) auront une emprise au sol maximale limitée à 30 m²,
- Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes n'auront pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes seront limitées à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

Pour le reste de la zone :

Sans objet.

Article N -8 : Hauteur des constructions

Sans objet.

Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article N -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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. (R.111-27 du code de l'urbanisme)

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.

En secteur Nh :

- Les carports peuvent être autorisés, dans le prolongement d'un volume existant, sous réserve de ne pas générer d'emprise au sol (volume non clos).

- Les murs existants identifiés au règlement graphique peuvent être percés dans le cadre de la création d'accès. Etant entendu que les murs identifiés au règlement graphique font l'objet d'une réglementation spécifique rappelée dans les dispositions générales du présent règlement.

Article N -10 : Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

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

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.

Article N -11 : Stationnement

Les dispositions du plan de déplacements urbain de Caen la Mer en vigueur devront être respectées.

Pour le secteur Np :

Sans objet.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article N -12 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voiries d'accès

Terrains enclavés :

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

Desserte :

- Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou la destination du projet. Les caractéristiques des voies doivent permettre de répondre à l'importance du trafic.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie et engins de collecte des ordures ménagères.
- La desserte des constructions ne devra en aucun cas préjudicier l'accès au reliquat de parcelle ou aux autres parcelles demeurant en état d'exploitation agricole.

Circulations sur le domaine public

Les caractéristiques (emprises, revêtements, etc.) des voies de circulation pour tous les usagers, sur le domaine public, doivent tenir compte des usages auxquelles elles sont destinées : voies partagées, voies piétonnes, voies douces, etc.

Réseaux divers

Électricité et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Déchets ménagers :

La gestion des déchets répondra aux règlements en vigueur sur l'assiette foncière de l'opération. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans le règlement de collecte des déchets en vigueur édité par Caen la Mer.

[Article N -13 : Desserte par les réseaux](#)

1. Assainissement

Rappel :

Les eaux usées et les eaux pluviales de toute construction nouvelle ou toute extension de construction existante, doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer.

Gestion des Eaux Usées

- Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau d'assainissement public, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer. Les modalités de raccordement et le réseau d'assainissement créé destiné à être classé dans le domaine public seront réalisées conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer.
- De manière générale, il sera exigé le respect du règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer et de son cahier de prescriptions techniques.
- Dans le cas d'une construction nouvelle ne disposant pas d'un raccordement au réseau public d'assainissement, l'installation réalisée doit respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement non collectif de la communauté urbaine de Caen la mer.
- Les conditions nécessaires à la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une étude permettant de définir le dispositif à installer, son dimensionnement et les contraintes de réalisation.
- Le système d'assainissement mis en place nécessite une autorisation du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de Caen la mer.
- Le raccordement des établissements produisant des eaux usées non domestique au réseau public d'eaux usées, est soumis à autorisation de Caen la mer, par l'établissement d'une convention de déversement, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer.

Gestion des Eaux Pluviales

Rappel :

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

- Pour tout projet de construction, dès lors que les conditions sont favorables, la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle, par infiltration de façon à réduire les effets de l'imperméabilisation des surfaces et atténuer le risque d'inondation. Dans tous les cas, la recherche de solution doit être privilégiée afin de permettre l'absence de rejet au réseau public. En cas d'impossibilité d'infiltration et afin de limiter les apports d'eaux pluviales au réseau public et d'éviter sa saturation, un rejet par débit régulé peut être autorisé en fonction de la capacité du réseau.
- Dans tous les cas, le rejet par débit régulé dans le réseau public est soumis à l'accord du Service en charge du réseau conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen la mer. A ce titre un plan masse faisant figurer les ouvrages de gestion des eaux pluviales accompagné de la note de calcul hydraulique doivent être fournis au service instructeur des

documents d'urbanisme, afin de vérifier le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales retenu. La période d'occurrence de la pluie à stocker est déterminée par le gestionnaire du réseau ou par le zonage d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe.

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

2 - Alimentation en Eau Potable

- Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant un raccordement au réseau d'eau potable du service public est réalisé conformément au règlement du service d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.
- Les modalités de raccordement au réseau d'eau potable et du réseau créé destiné à être classé dans le domaine public sera réalisé conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.
- Pour les projets d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC...), il sera nécessaire de justifier le dimensionnement du réseau à créer afin d'appréhender la desserte en eau potable depuis le réseau existant.

Lexique

BRGM : Bureau de recherches géologiques et minières.

CINASPIC : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DREAL : Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.

OAP : orientations d'aménagement et de programmation.

PDU : Plan de déplacements urbain.

PMR : Personne à mobilité réduite.

RD : route départementale.

SC : sous conditions.

SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Annexe 1

Liste des essences interdites

Espèce qui vit à l'état naturel dans la région ou le milieu dont elle est originaire : on parle aussi de végétation « indigène » ou « autochtone ».

A titre indicatif : Ne sont pas des essences régionales et, à ce titre, sont interdites **en haies** (genres et espèces) :

Arbuste aux bonbons (Callicarpa)
Argousier (Hippophae)
Aucuba du Japon
Bambou (tous types)
Berberis, épine vinette
Betula sp.
Buisson ardent (Pyracantha)
Chalef (Elaeagnus)
Chèvrefeuille nitida, pileata (Lonicera)
Cotoneaster
Cotonnier (Cotinus)
Cyprès bleu, d'Italie, d'Arizona, de Leyland, ... (Cupressus)
Faux Cyprès (Chamaecyparis)
Fuchsia
Fusain (Evonymus), hormis le Fusain d'Europe
Hibiscus
Juniperus
Laurier (palme, cerise, noble, sauce, du Portugal, ...), hormis le laurier tin
Oranger du Mexique (Choisya)
Peuplier d'Italie
Photinia
Pieris Andromède
Prunus décoratif
Skimmia

Symphorine

Tamaris

Thuya et, d'une manière générale, tout type de conifère, hormis l'if commun
Troène (à la rigueur) (feuillu persistant)

Liste des végétaux autorisés (et tolérés) entrant dans la composition des haies

DEFINITION D'UNE ESSENCE LOCALE

Espèce qui vit à l'état naturel dans la région ou le milieu dont elle est originaire : on parle aussi de végétation « indigène » ou « autochtone ».

✓ Essences locales de haut jet, à fort développement :

Alisier (feuillu caduc)
Aulne glutineux (secteurs humides) (feuillu caduc)
Cassis fleur
Charme (feuillu caduc)
Châtaigner (feuillu caduc)
Chêne pédonculé (feuillu caduc)
Chêne sessile (feuillu caduc)
Erable champêtre (feuillu caduc)
Erable sycomore (feuillu caduc)
Forsythia
Frêne commun (feuillu caduc)
Hêtre sylvestre (feuillu caduc)
Hêtre pourpre (feuillu caduc)
Laurier tin (floraison hivernale)
Marronnier d'Inde (feuillu caduc)
Merisier (feuillu caduc)
Noyer commun (feuillu caduc)
Photinia
Poirier (feuillu caduc)
Saule blanc (feuillu caduc)

Sorbier domestique (Cormier) (feuillu caduc)

Sorbier des oiseleurs (feuillu caduc)

Tilleul à petites feuilles (feuillu caduc)

Weigelia

✓ Essences locales pour haies buissonnantes domestiques (taillées) :

Aubépines (feuillu caduc)
Buis (feuillu persistant)
Charme commun (feuillu caduc)
Cornouiller sanguin (feuillu caduc)
Erable champêtre (feuillu caduc)
Hêtre sylvestre (feuillu caduc)
Houx (feuillu persistant)
If (feuillu persistant)
Orme champêtre (feuillu caduc)
Prunellier (feuillu caduc)

✓ Essences locales pour haies vives ou libres – type haie bocagère :

Aubépines (feuillu caduc)
Bourdaine (feuillu caduc)
Cerisier (feuillu caduc)
Charme (feuillu caduc)
Cornouiller mâle (feuillu caduc)
Cornouiller sanguin (feuillu caduc)
Eglantier (feuillu caduc)