

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de CUVERVILLE

4.2 REGLEMENT ECRIT

Modification n°2

Vu pour être annexé à la délibération du

Présentation

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

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines « zones U » déjà urbanisées ou équipées, en zones à urbaniser « zones AU » et en zones agricoles « zones A » :

- **Les zones urbaines « U »** : elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- **Les zones à urbaniser « AU »** : elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
- **Les zones agricoles « A »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles R130.1 et R130.2 du Code de l'Urbanisme)
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les éléments du patrimoine protégés au titre de la Loi Paysage en application du paragraphe 7 de l'article L123-1-5

Nota bene : Les dispositions générales ci-dessus ainsi que les chapeaux de zone sont mentionnés à titre informatifs et n'ont pas de caractère opposable.

Dispositions applicables par zone

Dispositions particulières applicables aux ZONES URBAINES

Zone U

ZONE U

Zone urbaine caractérisant le bourg et accueillant principalement de l'habitat, des services et des activités commerciales qui en sont le complément naturel

- **UB : secteur qualifiant le bourg ancien**
- **UC : secteur qualifiant les extensions du bourg**
- **Ue : secteur réservé aux équipements publics, sportifs et d'intérêt général**
- **Ux : secteur réservé aux activités artisanales et commerciales**

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les bâtiments agricoles
- Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et sous les carports présents sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction
- En secteur Ue : Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article U2
- En secteur Ux : Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article U2

- Dans les secteurs présentant un risque de remontée de nappe, les sous-sols sont interdits.

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- Les équipements publics d'intérêt général

En secteur Ue :

- Sont uniquement autorisés les équipements publics, sportifs et d'intérêt général

En secteur Ux, sont uniquement autorisées :

- les constructions à usage artisanal ou commercial compatibles avec l'habitat

ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile,
- Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra de se référer au règlement de collecte élaboré par Caen la Mer.

ARTICLE U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Zone U

Les dispositions des zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable et cahiers de prescriptions techniques de Caen la Mer et Eau du Bassin Caennais s'appliquent et peuvent être consultés sur <https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement>

Eau potable :

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

Le projet doit respecter le règlement d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais et son cahier de prescriptions techniques associé.

https://www.eau-bassin-caennais.fr/wp-content/uploads/2019/10/Règlement-du-service-public-deau-potable_Définitif.pdf

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Pour les eaux usées, le propriétaire de l'unité foncière du projet prendra les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la gestion des eaux usées conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

Eaux usées industrielles et artisanales :

Conformément à l'article L1331-10 du Code de Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et l'entretien des ouvrages.

Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine de Caen la Mer.

Pour tout projet, il faut envisager une infiltration à la parcelle des eaux pluviales. La recherche de cette solution doit être privilégiée pour permettre l'absence de rejet au réseau public.

En cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée par les études inhérentes, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement eaux pluviales de Caen la Mer, sur l'assiette de l'opération d'aménagement, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux en fonction de la capacité suffisante du réseau public de collecte.

Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain

Zone U

ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes, de la voie ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies (chemins et pistes cyclables)

En secteur Ux :

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques

Dans tous les cas :

- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- La hauteur des constructions implantées dans une bande de 3m le long des limites séparatives est limitée à 4 mètres (calculée à partir du sol naturel).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

En secteur Ux :

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques

ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite
- Tout pastiche d'architecture traditionnelle est interdit.

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

Aspect extérieur :

Zone U

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit de même teinte que le volume principal
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.
- L'ensemble de ces dispositions ne concerne pas les carports

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal (sauf carports).

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique

Les clôtures :

Sur rue :

- Les clôtures seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie permettant de privilégier un aspect végétal. Leur hauteur sera limitée à 1.80 mètres.
- Un muret d'une hauteur maximum de 1m sera autorisé devant une haie vive ou comme soubassement d'un dispositif de claire-voie dont l'ensemble ne pourra excéder 1.80m de hauteur.
- Sur l'ensemble des clôtures, les murs et murets réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.

Les autres bâtiments :

- Les pignons et façades doivent être composés de murs enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE U12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. 2 emplacements seront demandés par logement.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs

Zone U

ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences traditionnelles (sauf lorsque celles-ci concernent des clôtures sur rue)
- Les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage sur le document graphique sont à préserver.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts

ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

Dispositions particulières applicables aux ZONES A URBANISER

Zone 1AU

Zone 1AU

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

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Le camping
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et sous les carports présents sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction
- Dans les secteurs présentant un risque de remontée de nappe, les sous-sols sont interdits.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- Les équipements publics d'intérêt général

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile...
- Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra de se référer au règlement de collecte élaboré par Caen la Mer.
- Lors d'opérations d'ensembles, l'aménagement de sentes réservées aux piétons et aux cyclistes et permettant l'accès aux espaces publics ou la liaison entre quartiers devra être prévu.

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Les dispositions des zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable et cahiers de prescriptions techniques de Caen la Mer et Eau du Bassin Caennais s'appliquent et peuvent être consultés sur <https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement>

Eau potable :

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

Le projet doit respecter le règlement d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais et son cahier de prescriptions techniques associé.

Zone 1AU

https://www.eau-bassin-caennais.fr/wp-content/uploads/2019/10/Règlement-du-service-public-deau-potable_Définitif.pdf

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Pour les eaux usées, le propriétaire de l'unité foncière du projet prendra les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la gestion des eaux usées conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et l'entretien des ouvrages.

Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine de Caen la Mer.

Pour tout projet, il faut envisager une infiltration à la parcelle des eaux pluviales. La recherche de cette solution doit être privilégiée pour permettre l'absence de rejet au réseau public.

En cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée par les études inhérentes, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement eaux pluviales de Caen la Mer, sur l'assiette de l'opération d'aménagement, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux en fonction de la capacité suffisante du réseau public de collecte.

Autres réseaux

Ils doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

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

- Le long de la RD228, les constructions doivent être implantées à 10m minimum de l'axe de la voie.
- Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des emprises des cheminements et pistes cyclables

Dans tous les cas :

- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

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

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

Zone 1AU

- La hauteur des constructions implantées dans une bande de 3m le long des limites séparatives est limitée à 4 mètres (calculée à partir du sol naturel).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite
- Tout pastiche d'architecture traditionnelle est interdit.

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes ultérieures à la construction principale pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera en harmonie avec le bâtiment principal (sauf carports).

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique

Les clôtures :

Sur rue :

- Les clôtures seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie permettant de privilégier un aspect végétal. Leur hauteur sera limitée à 1.80 mètres.
- Un muret d'une hauteur maximum de 1m sera autorisé devant une haie vive ou comme soubassement d'un dispositif de claire-voie dont l'ensemble ne pourra excéder 1.80m de hauteur.

Zone 1AU

- Sur l'ensemble des clôtures, les murs et murets réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.

Les autres bâtiments :

- Les pignons et façades doivent être composés de murs enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. 2 emplacements seront demandés par logement.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences traditionnelles (sauf lorsque celles-ci concernent des clôtures sur rue)

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

Zone 1AUa

Zone 1AUa

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

ARTICLE 1AUa1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Le camping
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction
- Dans les secteurs présentant un risque de remontée de nappe, les sous-sols sont interdits.

ARTICLE 1AUa2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.

ARTICLE 1AUa3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile...
- Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra de se référer au règlement de collecte élaboré par Caen la Mer.
- Lors d'opérations d'ensembles, l'aménagement de sentes réservées aux piétons et aux cyclistes et permettant l'accès aux espaces publics ou la liaison entre quartiers sera prévu.

ARTICLE 1AUa4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Les dispositions des zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable et cahiers de prescriptions techniques de Caen la Mer et Eau du Bassin Caennais s'appliquent et peuvent être consultés sur <https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement>

Eau potable :

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

Zone 1AUa

Le projet doit respecter le règlement d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais et son cahier de prescriptions techniques associé.

https://www.eau-bassin-caennais.fr/wp-content/uploads/2019/10/Règlement-du-service-public-deau-potable_Définitif.pdf

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Pour les eaux usées, le propriétaire de l'unité foncière du projet prendra les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la gestion des eaux usées conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et l'entretien des ouvrages.

Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine de Caen la Mer.

Pour tout projet, il faut envisager une infiltration à la parcelle des eaux pluviales. La recherche de cette solution doit être privilégiée pour permettre l'absence de rejet au réseau public.

En cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée par les études inhérentes, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement eaux pluviales de Caen la Mer, sur l'assiette de l'opération d'aménagement, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux en fonction de la capacité suffisante du réseau public de collecte.

Autres réseaux

Ils doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUa5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE 1AUa6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le long de la RD226, les constructions doivent être implantées à 20m minimum de l'axe de la voie.
- Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des emprises des cheminements et pistes cyclables

Dans tous les cas :

- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Zone 1AUa

ARTICLE 1AUa7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- La hauteur des constructions implantées dans une bande de 3m le long des limites séparatives est limitée à 4 mètres (calculée à partir du sol naturel).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUa8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE 1AUa9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE 1AUa10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques

ARTICLE 1AUa11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite
- Tout pastiche d'architecture traditionnelle est interdit.

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes ultérieures à la construction principale pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera en harmonie avec le bâtiment principal (sauf carports).

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique

Les clôtures :

Sur rue :

- Les clôtures seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie permettant de privilégier un aspect végétal. Leur hauteur sera limitée à 1.80 mètres.

Zone 1AUa

- Un muret d'une hauteur maximum de 1m sera autorisé devant une haie vive ou comme soubassement d'un dispositif de claire-voie dont l'ensemble ne pourra excéder 1.80m de hauteur.
- Sur l'ensemble des clôtures, les murs et murets réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.

Les autres bâtiments :

- Les pignons et façades doivent être composés de murs enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE 1AUa12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. 2 emplacements seront demandés par logement.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs

ARTICLE 1AUa13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences traditionnelles (sauf lorsque celles-ci concernent des clôtures sur rue)

ARTICLE 1AUa14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE 1AUa15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée au regard notamment de la performance énergétique et de l'impact environnemental positif. Les dispositifs utilisés devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants ;
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE 1AUa16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Non réglementé

Zone AU

ZONE AU

Zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme. Elle ne pourra être aménagée qu'après modification du Plan local d'Urbanisme. Sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol qui pourraient compromettre l'urbanisation ultérieure.

- AUX : secteur réservé aux activités artisanales et commerciales

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article AU2

ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements d'infrastructures nécessaires à l'aménagement ultérieur de la zone
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructures
- Les équipements publics d'intérêt général

ARTICLE AU3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Les dispositions des zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable et cahiers de prescriptions techniques de Caen la Mer et Eau du Bassin Caennais s'appliquent et peuvent être consultés sur <https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement>

Eau potable :

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

Le projet doit respecter le règlement d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais et son cahier de prescriptions techniques associé.

https://www.eau-bassin-caennais.fr/wp-content/uploads/2019/10/Règlement-du-service-public-deau-potable_Définitif.pdf

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Pour les eaux usées, le propriétaire de l'unité foncière du projet prendra les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la gestion des eaux usées conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

Eaux pluviales :

Zone AU

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et l'entretien des ouvrages.

Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine de Caen la Mer.

Pour tout projet, il faut envisager une infiltration à la parcelle des eaux pluviales. La recherche de cette solution doit être privilégiée pour permettre l'absence de rejet au réseau public.

En cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée par les études inhérentes, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement eaux pluviales de Caen la Mer, sur l'assiette de l'opération d'aménagement, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux en fonction de la capacité suffisante du réseau public de collecte.

Autres réseaux

Ils doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

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

- Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques

ARTICLE AU7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet

ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Sans objet

ARTICLE AU12 : STATIONNEMENT

- Sans objet

ARTICLE AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Sans objet

Zone AU

ARTICLE AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

Dispositions particulières applicables aux ZONES AGRICOLES

ZONE A

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

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article A2 notamment :

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, à un service ou d'intérêt collectif
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires aux travaux d'aménagement hydrauliques
- Les terrains de camping caravanning
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation si la présence de l'agriculteur est indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole
- Les bâtiments agricoles
- L'extension des constructions existantes strictement liées à l'activité agricole
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à la diversification des activités de l'exploitant, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les reconstructions à l'identique après sinistre

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Les dispositions des zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable et cahiers de prescriptions techniques de Caen la Mer et Eau du Bassin Caennais s'appliquent et peuvent être consultés sur <https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement>

Eau potable :

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

Le projet doit respecter le règlement d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais et son cahier de prescriptions techniques associé.

https://www.eau-bassin-caennais.fr/wp-content/uploads/2019/10/Règlement-du-service-public-deau-potable_Définitif.pdf

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Pour les eaux usées, le propriétaire de l'unité foncière du projet prendra les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la gestion des eaux usées conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et l'entretien des ouvrages.

Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine de Caen la Mer.

Pour tout projet, il faut envisager une infiltration à la parcelle des eaux pluviales. La recherche de cette solution doit être privilégiée pour permettre l'absence de rejet au réseau public.

En cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée par les études inhérentes, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement eaux pluviales de Caen la Mer, sur l'assiette de l'opération d'aménagement, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux en fonction de la capacité suffisante du réseau public de collecte.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

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

- Les bâtiments agricoles doivent être implantés à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies
- Les autres constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres
- Toutefois en limite de zone naturelle ou agricole, l'implantation en limite séparative est autorisée.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation : 10 mètres au point le plus haut

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

Aspect extérieur :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit de même teinte que le volume principal
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

Menuiseries :

- Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.
- En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique

Les clôtures :

- Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisées à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.

- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.

Les autres bâtiments :

- Les pignons et façades doivent être composés de murs enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales traditionnelles
- Les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage sur le document graphique sont à préserver.
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

Annexes

ANNEXES

Emplacements réservés

Numéro	Objet	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Equipements publics et sportifs	19000 m²	commune

Définitions

Aire de stationnement	On retient une surface moyenne de 25m ² par véhicule particulier pour le calcul de l'aire de stationnement (superficie de la place et dégagement). Les dimensions des places pour les véhicules légers sont d'une longueur minimale de 5 mètres et d'une largeur minimale de 2.30 mètres.
Alignement	L'alignement correspond à la limite entre une unité foncière et une voie. L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.
Annexes	Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires attenants ou non du bâtiment principal, constituant des dépendances tels que réserves ; remises, garages...
Carport	Abri couvert, situé à côté d'une maison et généralement ouvert sur les côtés. La structure repose sur des poteaux et permet de garer un ou des véhicules pour les protéger des aléas climatiques
Claire-voie	Le terme claire-voie fait référence à la structure d'un ouvrage qu'il s'agisse d'une porte, d'un portail, d'une clôture ou du bardage d'un mur par exemple. Ainsi une structure est dite à claire-voie si elle est constituée de poteaux, lames ou barreaux plus ou moins espacés les uns des autres laissant passer le jour
COS	Coefficient d'Occupation du Sol : c'est le rapport de la surface hors œuvre nette de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain.
Emplacement réservé	Emplacement destiné à accueillir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme qui prévoit notamment un droit de délaissement au propriétaire.
Emprise au sol	L'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.
Emprise publique	Le terme emprise désigne la limite entre la propriété privée et selon les cas : <ul style="list-style-type: none">- le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement- un chemin rural ou un chemin d'exploitation- un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.
Equipement public	Constituent des équipements publics les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à l'exploitation des services publics. Entrent également dans cette catégorie les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale ou éducative, même exploités par une personne privée.
Hauteur l'égoût de toiture	Elle correspond à la dimension verticale de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou la sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.

Annexes

Hauteur	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, appelé niveau de référence, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
Installation classée	Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies et régies par la loi du 19 juillet 1976. Selon la nature de l'activité, elles sont soumises à déclaration ou autorisation en fonction d'une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat.
Limite séparative	Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine
Lotissement	Le lotissement est régi par les articles L.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis
Marge de recul	Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.
Retrait	Espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur L est constituée par la mesure de l'horizontale du nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Pour les façades avec décrochement, les retraits sont calculés en fonction de la hauteur respective de chacun des décrochements.
Saillie	Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade
Surface de Plancher	La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (art L.112-1 du Code de l'Urbanisme)
Voie privée	Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partie d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.