



Département du Calvados

Plan local d'urbanisme

*Règlement écrit
Pièce n°4*

Commune de CAMBES EN PLAINE

SOMMAIRE

Titre I Dispositions générales

Chapitre I Champ d'application, portée et contenu du règlement

- I Champ d'application territorial
- II Champ d'application matériel
- III Cumul des réglementations d'urbanisme

- 1) *Les règles générales d'urbanisme*
- 2) *Les articles L 111-10, L 421-3 à L 421-5, L 315-4 R 443-9 du code de l'urbanisme*
- 3) *Les servitudes d'utilité publique applicables dans la commune (voir liste en annexe du PLU).*
- 4) *Protection du patrimoine et découvertes archéologiques*

Chapitre II Division du territoire en zones

I Les différentes zones

- 1) Les zones urbaines
- 2) Les zones à urbaniser
- 3) Les zones agricoles
- 4) Les zones naturelles

II Les règles applicables à l'ensemble du territoire communal

Titre II Règles applicables pour les différentes zones

Chapitre I	Dispositions applicables à la zone U
Chapitre II	Dispositions applicables à la zone US
Chapitre III	Dispositions applicables à la zone UR
Chapitre IV	Dispositions applicables à la zone 1 AU
Chapitre V	Dispositions applicables à la zone 1 AU x
Chapitre VI	Dispositions applicables à la zone 2 AU
Chapitre VII	Dispositions applicables à la zone N
Chapitre VIII	Dispositions applicables à la zone A

Titre I
Dispositions générales

Chapitre I **Champ d'application, portée et contenu du règlement**

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L 123-1 à L 123-20 et des articles R 123-1 à R 123-25 du code de l'urbanisme.

I Champ d'application territorial

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

II Champ d'application matériel

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...)

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

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 Cedex, tel 02 31 46 39 19). 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.

Chapitre II **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

/ Les différentes zones

1) les zones urbaines

- la zone Ua : zone urbaine de densification forte
- la zone Ub : zone urbaine de densification moyenne, pavillonnaire et collectif
- la zone US : zone urbaine à vocation d'équipements sportifs et de loisirs
- la zone UR : zone urbaine de mixité à restructurer

2) les zones à urbaniser

- la zone 1 AU : zone d'extension de l'habitat à court terme
- la zone 1 AU x : zone de mixité (équipements publics, artisanat, service, habitat)
- la zone 2 AU : zone d'extension de l'habitat à plus long terme

3) les zones naturelles

- la zone N : zone naturelle
- la zone Np : zone naturelle à vocation de parc péri urbain

4) la zone agricole

- la zone A : zone à vocation strictement agricole

Il règles applicables à l'ensemble du territoire communal

Art 1 affectation des sols

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

Sont néanmoins interdits sur l'ensemble du territoire communal, les affouillements et les exhaussements à l'exception des opérations situées en réserves pour équipements publics.

Art 2 extensions mesurées

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

Toutefois, des extensions mesurées pourront être autorisées, si elles sont compatibles avec l'affectation des zones concernées, sauf dispositions contraires du règlement spécifique de la zone. Le caractère mesuré de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés dans celle-ci. Il sera toutefois tenu compte :

- o de l'atteinte aux intérêts paysagers dans celles-ci,
- o des critères propres à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du plan et du projet d'aménagement et de développement durable en zone AU (à urbaniser),
- o les extensions mesurées pouvant être autorisées seront appréciées en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage.

Art 3 effets des emplacements réservés

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

Art 4 construction d'ouvrage public

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

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

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions énoncées aux alinéas 1 et 2, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.

Art 5 édifices vétustes ou détruits par sinistre

L'autorisation de restaurer pourra être accordée en non-conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les 3 conditions suivantes sont remplies :

1. l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable
2. le projet de restauration doit respecter l'architecture du bâtiment initial,
3. le projet doit respecter les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle

**Règlement Plan Local d'Urbanisme
Commune de Cambes en Plaine**

Art 6 changement de destination

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

Art 7 adaptations mineures

L'article L 123-1 du code de l'urbanisme, avant dernier alinéa, dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Art 8 emprise

L'emprise au sol doit être comprise comme étant la surface occupée par le bâtiment au sol par rapport au terrain naturel avant travaux.

Art 9 application de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme

Le présent règlement ne saurait venir contrecarrer les dispositions de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme.

Titre II
**Règles applicables pour les différentes
zones**

Chapitre I

Dispositions applicables à la zone U

Cette zone comprend :

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

Un 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.

Article U1 Occupations et utilisations du sol interdites

Pour tous les secteurs de la zone U :

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités économiques incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et camping car.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de bruits.
- Les affouillement et exhaussement visés à l'article R 442-2-c du code de l'urbanisme.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les véhicules désaffectés.
- Les clapiers, poulaillers, chenils, volières.

Article U2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour tous les secteurs de la zone U :

Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances.

Article U3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour tous les secteurs de la zone U :

○ **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 doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

○ **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...).

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

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 U4 **Desserte par les réseaux**

Pour tous les secteurs de la zone U :

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

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.

○ **Assainissement**

➤ ***Eaux usées :***

La collecte et traitement des eaux usées est une compétence de l'Agglomération Caen La Mer. Il existe un règlement d'assainissement communautaire qui devra être respecté dans les zones urbanisées de la commune.

➤ ***Eaux pluviales :***

La commune n'ayant pas d'exutoire naturel, la commune dispose de deux bassins d'infiltration et divers puits absorbants.

C'est une compétence communale.

Il existe un règlement d'assainissement communal qui devra être respecté dans les zones urbanisées de la commune.

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....

Article U5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article U6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour le secteur Ua :

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques.
- S'il existe un « alignement de fait des constructions avoisinantes », celui-ci se substitue à l'alignement précédent pour l'implantation des constructions.
- Un retrait pourra être autorisé avec un minimum de 3 m si la propriété est suffisamment large et close en façade afin d'assurer « la continuité du domaine bâti sur rue », par un mur haut réalisé en matériaux traditionnels destinés à rester apparents ou recouvert d'un enduit conformément aux dispositions de l'article 11 du présent chapitre I.
- les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, les bâtiments d'équipement public et de service public ainsi que 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.

Pour le secteur Ub :

- les constructions doivent être édifiées en retrait avec un minimum de 3 m.
- S'il existe un « alignement de fait des constructions avoisinantes », celui-ci se substitue à l'alignement précédent pour l'implantation des constructions.
- 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 U7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les secteurs Ua :

- A l'intérieur d'une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement, les constructions devront respecter le caractère continu de l'implantation des bâtiments. Elles seront obligatoirement implantées sur une au moins des 2 limites séparatives.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales percées de baies principales servant à l'éclairage des pièces d'habitation doivent être écartées de la limite séparative d'une distance minimale de 3 m.
- Si ces façades ne sont pas percées de baies principales, leur distance aux limites séparatives ne peut être inférieure à 2 m. Il est précisé que les baies de cuisines sont assimilées pour l'application du présent article à des baies principales.
- A l'extérieur de la bande de 15 m ci-dessus, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 m sauf pour les constructions et abris de jardin d'une hauteur totale inférieure à 4 m.

Pour les secteurs Ub, :

- L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.
- Si la construction ne jouxte pas la limite séparative elle doit être implantée avec un retrait égal à 40% de la hauteur la plus élevée de la construction, ce retrait ne pouvant être inférieur à 3 mètres.
- Les constructions en adossement aux bâtiments anciens sont autorisées.

Article U8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur totale du bâtiment le plus élevé.

Article U9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- pour le secteur Ua : 50% de la parcelle
- pour le secteur Ub : 25% de la parcelle

Article U10 Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales au faîtage des constructions devront être en cohérence avec celles des bâtiments environnants et ne pourront excéder :

- pour le secteur Ua : 11 m
- pour le secteur Ub : 9 m

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.

En outre, la cote maximale du dessus du plancher rez de chaussée n'excèdera pas 0,30 mètre par rapport au point le plus haut du terrain naturel dans le périmètre d'emprise d'une construction nouvelle.

Les possibles extensions avec toiture en terrasse devront présenter une hauteur inférieure d'au moins deux mètres par rapport à la hauteur au faîtage de la construction principale.

Pour les constructions de type collectif ou à usage d'habitat collectif, présentant, même partiellement, une toiture en terrasse, le nombre de niveaux de plancher en élévation, rez-de-chaussée inclus, ne pourra être supérieur à 3.

Article U11 Aspect extérieur

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée, en tenant compte du type architectural dominant qui découle de l'historique de la commune.

Esthétique générale

Les constructions ne devront pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

Les constructions en bardage et ossature bois sont autorisées.

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, essentage d'ardoises) 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.
- Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits pour réaliser les enduits.
- 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 et à condition de respecter les dispositions des articles 6 et 7 de ce chapitre.

Toitures

- Les matériaux de couverture recommandés sont : la tuile plate, l'ardoise naturelle ou l'ardoise fibro-ciment teinté noir-bleuté.
- Les toitures à deux pans symétriques sont recommandées. Si la toiture est à deux pentes, l'inclinaison devra être comprise entre 40 et 50°.
- 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 :
 - o pour les bâtiments collectifs
 - o pour les extensions mesurées des bâtiments existants, elles doivent impérativement avoir une surface inférieure à un tiers de la surface totale de la toiture.
- Pour les vérandas, toutes toitures seront acceptées à condition de respecter l'esthétique générale de la construction.

Clôtures en limite du domaine public

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Les clôtures pouvant être édifiées en limite du domaine public seront obligatoirement implantées à l'alignement ; elles ne devront pas dépasser une hauteur de 0,80 mètre aux abords des carrefours et des giratoires.
- Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec les clôtures environnantes.
- La hauteur maximale ne devra pas excéder 2,20 m.
- En cas de clôture grillagée, une haie végétale devra être plantée côté privatif avec une hauteur maximale de 2,00 m.
- Sont interdits :
 - o les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés
 - o Les murs de parpaings, agglos ou de briques creuses non revêtues d'un enduit
 - o Les matériaux métalliques ou non décoratifs (tels que les tubes ou les plaques de tôles, barbelés) et les clôtures de fortune (bambous, panneaux de bois tressés divers destinés aux aménagements de jardins)

Article U12 Aires de stationnement

Pour tous les secteurs de la zone U:

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, notamment en secteur Ua.

- pour les habitations individuelles :
 - deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative ; ce nombre est porté à trois en cas de surface hors œuvre nette supérieure à 150 m².
- pour les petits collectifs d'habitation :
 - une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface plancher hors œuvre nette avec un minimum de une place par logement sur la parcelle.
- Pour les constructions artisanales :
 - Une place pour 50 m² de SHON
- Pour les constructions à usage de bureaux :
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction
- Pour les établissements commerciaux :
 - Commerces de moins de 100 m²:
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement
 - Hôtels et restaurants :
 - Une place de stationnement par chambre
 - Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle
- Pour les salles de spectacles et de réunion :
 - Des places de stationnement en fonction de la capacité d'accueil.
- Place handicapé et mobilité réduite
 - 1 place pour 50 places de stationnement

Il sera obligatoire d'aménager une aire de stationnement pour les vélos lors des constructions d'équipements ou de services collectifs.

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

Le pétitionnaire pourra également être redevable de la taxe dont le montant est fixé par le conseil municipal.

Article U13 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 locales.

En secteur Ub, 40% de la superficie sera traitée en espace vert planté : les espaces réservés au stationnement ou à la circulation au sein de la parcelle n'entrent pas dans la comptabilisation du pourcentage exigé, ce quand bien même ils seraient traités en espaces verts.

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences de préférence vernaculaire, 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 U14 Coefficient d'occupation du sol

Ua : 0,75

Ub : 0,40

Chapitre II

Dispositions applicables à la zone US

Il s'agit d'une zone d'équipements structurants.

Cette zone est déjà partiellement équipée et elle est desservie par l'ensemble des réseaux. Elle permet la construction d'équipements publics notamment sportifs mais aussi de loisirs.

Article US 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- La construction d'habitat sous n'importe quelle forme sauf mise en œuvre des dispositions de l'article Us 2.
- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités économiques incompatibles avec la vocation de la zone.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes ou camping car sur le domaine public.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de bruits.
- Les affouillements et exhaussement visés à l'article R 442-2-c du code de l'urbanisme.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les véhicules désaffectés.
- Les clapiers, poulaillers, chenils, volières.

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

Les équipements et infrastructures de services publics permettant l'exploitation normale de la zone.

Exemple : logement de gardien.

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

- **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 doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

- **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...).

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

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.

**Règlement Plan Local d'Urbanisme
Commune de Cambes en Plaine
Article US 4 Desserte par les réseaux**

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

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.

○ **Assainissement**

➤ ***Eaux usées :***

La collecte et traitement des eaux usées est une compétence de l'Agglomération Caen La Mer. Il existe un règlement d'assainissement communautaire qui devra être respecté dans les zones urbanisées de la commune.

➤ ***Eaux pluviales :***

La commune n'ayant pas d'exutoire naturel, la commune dispose de deux bassins d'infiltration et divers puits absorbants.

C'est une compétence communale.

Il existe un règlement d'assainissement communal qui devra être respecté dans les zones urbanisées de la commune.

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....

Article US 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions seront édifiées de préférence à l'alignement ou à une distance minimale de 3 m des voies publiques.

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 US 7 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 US 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article US 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la parcelle.

Article US 10 Hauteur maximale des constructions

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

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.

Article US 11 Aspect extérieur

Tout projet sera soumis à l'article R 111-21 du code de l'urbanisme.

Article US 12 Aires de 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.

Il en est de même pour le stationnement des bicyclettes qui fera l'objet d'aménagement spécifique.

Article US 13 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 locales.

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences de préférence vernaculaire, 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 US 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre III

Dispositions applicables à la zone UR

La zone UR déterminant des zones de restructuration urbaine au sein du centre ville de la commune.

Il s'agit notamment du secteur des anciens abattoirs et du centre bourg.

Elle est affectée à la réalisation de nouvelles constructions, la réhabilitation des constructions déjà existantes et la réalisation d'aménagement permettant la mise en valeur de l'espace.

Elle accueille notamment les habitations et leurs dépendances, associés le cas échéant aux commerces de proximité existants ou à créer (hors hypermarché), l'artisanat compatible avec le voisinage des habitations, les bureaux et les services.

Il existe un secteur UR a dans lequel l'ensemble des rez-de-chaussée des immeubles existants, à créer ou faisant l'objet d'un changement de destination ou d'affectation devra être à vocation commerciale.

Il existe un secteur UR b dans lequel il sera possible de réaliser des aménagements de voiries ainsi que la réhabilitation, le changement d'affectation, la suppression ou la création de bâtiments publics ou à usage public.

Article UR 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles et artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et camping car.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de bruits.
- Les affouillements et exhaussements visés à l'article R 442-2-c du code de l'urbanisme.
- Les clapiers, poulaillers, chenils, volières.

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

En secteur UR a, les bâtiments devront être construits ou maintenus de telle manière que les rez-de-chaussée soient compatibles avec une vocation commerciale, ou restent conforme à cette vocation.

En secteur UR b, la réhabilitation, l'installation ou le changement d'affectation et de destination des bâtiments publics devra être facilité.

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

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

Viendra s'y associer un cheminement sécurisé pour les piétons et pour les cycles.

○ Voirie

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

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

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 UR 4 Desserte par les réseaux

Pour tous les secteurs de la zone U :

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

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.

○ **Assainissement**

➤ ***Eaux usées :***

La collecte et traitement des eaux usées est une compétence de l'Agglomération Caen La Mer. Il existe un règlement d'assainissement communautaire qui devra être respecté dans les zones urbanisées de la commune.

➤ ***Eaux pluviales :***

La commune n'ayant pas d'exutoire naturel, la commune dispose de deux bassins d'infiltration et divers puits absorbants.

C'est une compétence communale.

Il existe un règlement d'assainissement communal qui devra être respecté dans les zones urbanisées de la commune.

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....

Article UR 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Au sein de la zone UR, les constructions devront être implantées en limite d'emprise publique ou en retrait avec un minimum de 3 m.

Article UR 7 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.

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

Deux constructions non contiguës implantées au sein de la zone doivent être à une distance d'une de l'autre au moins égale à 40% de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres.

Les marges de construction ainsi définies devront être identifiées sur un plan spécifique d'aménagement.

Article UR 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- en secteur UR a : 70% de la parcelle
- en secteur UR b : 50% de la parcelle

Article UR 10 Hauteur maximale des constructions

En secteur UR a, les hauteurs maximales au faîtage des constructions ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 11 mètres.

En secteur UR b, sur 60% des emprises foncières, les constructions ne devront pas dépasser une hauteur maximale au faîtage de 9 mètres par rapport au terrain naturel.

Sur 40% des emprises foncières, les constructions ne devront pas dépasser une hauteur maximale à l'égout de 8,5 mètres et au faîtage de 12 mètres par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions intégrant à la fois toitures à plusieurs pans et toiture en terrasse, la hauteur de la toiture en terrasse sera inférieure d'au moins 2 mètres à la hauteur au faîtage de la toiture à plusieurs pans.

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

Pour les constructions de type collectif ou à usage d'habitat collectif présentant, même partiellement une toiture en terrasse, le nombre de niveaux de planchers en élévation, rez-de-chaussée inclus ne pourra dépasser 3.

Article UR 11 Aspect extérieur

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée, en tenant compte du type architectural dominant qui découle de l'historique de la commune.

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

En ce qui concerne les façades

Sur l'ensemble de la zone, les façades et les pignons devront respecter le caractère des constructions proches. Pour les secteurs à dominante de constructions traditionnelles, les éventuelles extensions ou transformations ainsi que les nouvelles constructions devront présenter une simplicité de volume.

Cette obligation n'est pas valable pour les constructions d'intérêt public et dans le secteur Ur si des constructions d'intérêt public doivent y être édifiées.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits pour réaliser les enduits.

Des bardages bois, tuiles plates et/ou ardoises pourront être autorisés.

Les vérandas, sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant.

En ce qui concerne les toitures

Les matériaux de couverture obligatoires pour les parties visibles sont : la tuile plate naturelle ou vieillie, l'ardoise naturelle ou l'ardoise fibro-ciment teinté noir-bleuté à l'exception :

- des extensions où le matériau existant devra être conservé
- des projets qui seraient situés dans un secteur particulier qui justifierait un autre choix.

L'emploi du zinc, du bac acier ou des revêtements asphaltés pourra être autorisé pour les toitures non vues de la voie publique.

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 ou pour les constructions ou annexes implantées en limite séparative.

Les toitures à deux pans symétriques sont recommandées, pente comprise entre 30 et 50° obligatoire y compris pour les extensions.

Les toitures en terrasse seront possibles en extension mesurée d'une construction, sous réserve de ne pas dépasser le tiers de la surface de la toiture.

En ce qui concerne les clôtures

Dans les secteurs où les constructions ne sont pas édifiées à l'alignement, les clôtures, si elles sont prévues, doivent être traitées avec soin et en harmonie avec les clôtures environnantes.

La hauteur maximale sur rue ne devra pas excéder 1,20 m.

- Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 0,80 m aux abords des carrefours et des giratoires.

Le projet de clôture fera partie intégrante du volet paysager de l'autorisation.

**Règlement Plan Local d'Urbanisme
Commune de Cambes en Plaine**

Sont interdits sur voie :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés
- Les matériaux de fortune et de construction sont interdits s'ils ne sont pas revêtus d'un enduit
- Les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive

Article UR 12 Aires de stationnement

- pour les habitations individuelles :
 - o deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative ; ce nombre est porté à trois en cas de surface hors œuvre nette supérieure à 150 m².
- pour les petits collectifs d'habitation :
 - o une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface plancher hors œuvre nette avec un minimum de une place par logement sur la parcelle.
- Pour les constructions artisanales :
 - o Une place pour 50 m² de SHON
- Pour les constructions à usage de bureaux :
 - o Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction
- Pour les établissements commerciaux :
 - o Commerces de moins de 100 m²:
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement
 - o Hôtels et restaurants :
 - Une place de stationnement par chambre
 - Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle
- Pour les salles de spectacles et de réunion :
 - o Des places de stationnement en fonction de la capacité d'accueil.
- Place handicapé et mobilité réduite
 - o 1 place pour 50 places de stationnement

Il sera obligatoire d'aménager une aire de stationnement pour les vélos lors des constructions d'équipements ou de services collectifs.

Article UR 13 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 locales.

En secteur UR b, 20% de la superficie sera traitée en espace vert planté : les espaces réservés au stationnement ou à la circulation au sein de la parcelle n'entrent pas dans la comptabilisation du pourcentage exigé, ce quand bien même ils seraient traités en espaces verts.

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

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement.

Article UR14 Coefficient d'occupation du sol

En secteur URb, le C.O.S. est fixé à 0,75.

Chapitre IV

Dispositions applicables à la zone 1AU

Toute zone 1AU ne pourra être urbanisée qu'après approbation d'un plan d'aménagement portant sur la totalité d'un des secteurs répertoriés 1AU 1, 1 AU 2, 1AU 3, 1AU 4 et 1AU 5, tels qu'ils sont délimités sur le plan.

Le secteur 1 AU 1, ne pourra être urbanisé globalement, qu'après approbation d'un plan d'aménagement intégrant la zone contiguë 1 AU x, ainsi que sa desserte.

Le secteur 1AU 3 ne pourra être urbanisé que par un plan d'aménagement intégrant l'élargissement de la rue du Pot d'Etain jusqu'à son raccordement au CD 79 b.

L'urbanisation du secteur 1AU3 devra tenir compte des servitudes générées par la canalisation de gaz la traversant ainsi que par la contiguïté du cimetière d'Epron.

Les plans d'aménagement respectifs des secteurs 1AU1 et 1AU3 devront entre autre s'intégrer dans le schéma d'aménagement correspondant annexé au document d'orientation et d'aménagement (DOA).

Le secteur 1AU 4 ne pourra être urbanisé qu'après démolition du bâtiment existant.

L'ensemble classé 1AU permettra la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat contribuant à répondre aux besoins exprimés tant dans le programme local de l'habitat que dans le schéma directeur de l'agglomération caennaise en terme de création de logements.

Article 1AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités industrielles et artisanales incompatibles avec le voisinage des habitations.
- Les activités de camping.
- Le stationnement de caravanes et autres véhicules de camping, mobil home.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
- Les implantations d'habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements exceptés les noues, les dépressions paysagères douces, ainsi que les bassins et tampon d'eau pluviale exigés pour les projets inhérents à la zone concernée, au titre de la loi sur l'eau.
- Les constructions à usage agricole.
- Les clapiers, poulaillers, chenils, volières.

Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La construction et l'implantation des bâtiments devront être traitées de telles manières qu'elles respectent le caractère paysager de la zone de développement.

Article 1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

○ **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.

La délivrance des autorisations est subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour les usagers des voies publiques ou utilisateurs des dessertes.

○ **Voirie**

L'autorisation sera refusée sur les terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle doit également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voiries internes au projet devront permettre la circulation de modes alternatifs de déplacement, (piétons, vélo). Elles seront indépendantes ou en marge de la bande de roulement des véhicules motorisés.

En secteur 1AU 3, ces cheminements spécifiques seront raccordés aux deux liaisons douces menant vers le bourg (ancienne voie ferrée et liaison intermédiaire débouchant à l'angle des rues du Pot d'Etain et des Six Acres).

Ainsi l'emprise générale sera au minimum de 10 mètres pour chaque voie de desserte. La largeur des voiries sera portée à 15 mètres pour les axes principaux des secteurs 1AU1, 1AU3 et 1Aux.

Le secteur 1AU1 comporte deux axes structurants principaux (cf document d'orientation et d'aménagement).

Article 1AU 4 Desserte par les réseaux

○ **Alimentation en eau potable**

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

○ **Assainissement**

➤ ***Eaux usées :***

L'assainissement devra se réaliser conformément au règlement d'assainissement communautaire.

Additif pour les zones non desservies : en l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisée.

Pour les eaux usées autres que domestiques d'origine artisanale, industrielle ou commerciale : dispositions prévues par l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Pour le rejet au réseau d'eau usées, autorisation préalable à délivrer par la collectivité propriétaire des ouvrages, laquelle fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

➤ ***Eaux pluviales :***

L'assainissement devra se réaliser conformément au règlement d'assainissement communal.

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.

En outre, tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eau pluviale, au moyen de solutions alternatives de type :

- infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
- réalisation d'aménagements ou d'ouvrages permettant de limiter le débit évacué (bassin de rétention, stockage, noue plantée...)

Ces aménagements sont réalisés à la charge exclusive du propriétaire qui réalisera l'aménagement adéquat d'évacuation des eaux pluviales. :

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

Les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) doivent être rendus entièrement étanches.

Lorsque les parcs de stationnement extérieurs ont une capacité de plus de 50 places, ils doivent être impérativement équipés de déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

➤ ***Autres réseaux :***

Pour tous nouveaux projets, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés.

Article 1AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas prévu de superficie minimale des terrains constructibles.

Article 1AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement. Si un stationnement est prévu devant l'accès garage, ce retrait minimal sera porté à 5 mètres.

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

En secteur 1AU1, 1AU2, 1AU3 et 1AU5, les constructions devront être implantées soit en limites séparatives, soit avec un retrait égal à 50% de la hauteur au faîtage de la construction par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 4 mètres.

En outre, en secteur 1AU2, aucune construction ne s'implantera en limites périphériques nord et nord-ouest de celui-ci (bordure des zones A et Ub)

En secteur 1AU5, les constructions pourront s'appuyer en limites périphériques du secteur.

Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës implantées au sein d'un secteur 1AU doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 40% de la hauteur au faîtage depuis le terrain naturel de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3,50 mètres.

Pour les groupes d'habitations, Les marges de construction ainsi définies devront être identifiées sur un plan spécifique d'aménagement.

Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions

Pour l'ensemble des zones 1AU 1, 1AU 2 et 1AU 3, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30% de l'ensemble de la superficie du projet d'aménagement.

Elle est réduite à 25% en zone 1AU4.

Elle est portée à 40% en zone 1AU 5.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront systématiquement être intégrées à leur environnement et ne devront pas porte d'atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les secteurs 1AU1 ET 1AU3, sur 70% de l'emprise foncière globale, les constructions ne devront pas dépasser une hauteur au faîtage, de 9 mètres. Sur 30% de l'emprise foncière globale, les constructions ne devront pas dépasser une hauteur à l'égout de 8,5 mètres et au faîtage de 12 mètres.

Pour les secteurs 1AU2 et 1AU4, les constructions seront limitées à une hauteur maximale de 9 mètres sauf s'il s'agit, dans le secteur 1AU2, de la transformation sans surélévation d'un bâtiment existant.

Pour l'ensemble des zones de 1 AU 1 à 1 AU 4, les hauteurs sus-mentionnées seront calculées par rapport au niveau du terrain avant travaux.

Pour la zone 1AU 5, les constructions seront limitées à une hauteur maximale au faîtage de 10 mètres par rapport au terrain naturel. Une possibilité de hauteur intérieure égale à 13 mètres sera néanmoins réservée.

Règlement Plan Local d'Urbanisme Commune de Cambes en Plaine

Pour tous les secteurs et toutes les constructions intégrant à la fois toiture à plusieurs pans et toiture en terrasse, la hauteur de la toiture en terrasse sera inférieure d'au moins 2 mètres, à la hauteur au faîtage de la toiture à plusieurs pans.

En outre, et à l'exception du secteur 1 AU 5, la côte maximale du dessus du plancher de rez-de-chaussée n'excédera pas 0,30 mètre par rapport au point le plus haut du terrain naturel dans le périmètre de l'emprise de la construction.

Pour les secteurs concernés, les constructions de type collectif ou à usage d'habitat collectif présentant, même partiellement, une toiture en terrasse, le nombre de niveaux de planchers en élévation, rez-de-chaussée inclus, ne pourra être supérieur à 3.

Article 1AU 11 Aspect extérieur

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée dans le respect des principes de développement durable.

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

En ce qui concerne les façades et toiture

Esthétique générale

Le bâtiment doit avoir une esthétique générale qui favorise la mise en œuvre de techniques innovantes en matière d'économie d'énergie. (Panneaux solaires, toitures végétalisées, isolations, géothermie)

Façades et toitures

La demande d'autorisation doit être refusée ou n'être accordée 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 panneaux solaires sont autorisés. Ils devront s'intégrer à l'architecture générale de la construction.

Les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions intégrant à la fois toiture plusieurs pans et toiture en terrasse, la surface en terrasse ne devra pas dépasser le tiers de la surface totale de la toiture.

En ce qui concerne les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

S'il y a clôture, elles doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la qualité architecturale des bâtiments.

La hauteur maximale sur rue ne devra pas excéder 1,80 m.

Les haies végétales ne devront pas dépasser 2 m.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 0,80 m pour permettre d'optimiser la visibilité au niveau des carrefours et ronds points.

Toute clôture peut être interdite en façade si un problème de visibilité est avéré ou pour réaliser des espaces privatifs non clos.

Les matériaux de fortune sont interdits.

Les coffrets et compteurs devront être incorporés dans la clôture sauf si cette dernière est interdite.

Article 1AU 12 Aires de stationnement

Pour la zone 1 AU, Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

- pour les habitations individuelles :
 - o deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative ou sous le régime de places non closes, en domaine privé jouxtant la voirie. Le nombre de places de stationnement est ramené à une place pour les logements dédiés aux personnes âgées.
 - o Ce nombre est porté à trois si la construction dépasse une surface hors œuvre nette de 150 m².
 - o Conformément à la réglementation, ce nombre est ramené à une place par logement géré par un organisme H.L.M.
- pour les petits collectifs d'habitation :
 - o une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface plancher hors œuvre nette avec un minimum de une place par logement sur la parcelle.
 - o Conformément à la réglementation, ce nombre est ramené à une place par logement géré par un organisme H.L.M.
- Pour les constructions artisanales :
 - o Une place pour 50 m² de SHON
- Pour les constructions à usage de bureaux :
 - o Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction
- Pour les établissements commerciaux :
 - o Commerces de moins de 100 m²:
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement
 - o Hôtels et restaurants :
 - Une place de stationnement par chambre
 - Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle
- Pour les salles de spectacles et de réunion :
 - o Des places de stationnement en fonction de la capacité d'accueil.
- Place handicapé et mobilité réduite
 - o 1 place pour 50 places de stationnement

Il sera obligatoire d'aménager une aire de stationnement pour les vélos lors des constructions d'équipements ou de services collectifs.

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

Article 1AU 13 Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

En secteurs 1AU1 et 1AU3, le long des axes principaux au sein du projet, des arbres de haut jet devront être plantés au minimum tous les 10 mètres. Si les nécessités de réalisation de stationnements longitudinaux l'exigent, ces plantations seront reportées en marge des dits emplacements.

Sur tous les secteurs, l'ensemble des voiries sera accompagné d'accotements plantés par des bosquets d'arbres et reconstitution d'une trame bocagère.

Ces plantations seront reportées sur le plan d'aménagement préalable du secteur considéré.

Les aires de stationnement sus-mentionnées doivent être intégrées à un environnement paysager sauf pour les activités ne pouvant techniquement répondre à cette obligation devant le démontrer dans une note technique.

En outre, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Sur l'ensemble de la zone 1AU, les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives et parcellaires doivent être conservés.

Enfin, pour les secteurs 1AU 1, 1AU 2 et 1AU 3, 30% de la superficie sera traitée en espace vert planté : les espaces réservés au stationnement ou à la circulation au sein de la parcelle n'entrent pas dans la comptabilisation du pourcentage exigé, ce quand bien même ils seraient traités en espaces verts.

Ce taux est porté à 40% en zone 1AU 4.

Il est réduit à 20% en zone 1AU 5.

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre V

Dispositions applicables à la zone 1AU X

La zone ne pourra être urbanisée que par un plan d'aménagement sur l'ensemble de la zone réalisé conjointement à celui du secteur 1 de la zone 1 AU.

Ce plan d'aménagement incorporera dans chacun des lots créés le tronçon de l'emplacement réservé à la réalisation de l'espace vert (trame bocagère).

Cette zone a une vocation industrielle, artisanale et commerciale.

Elle est affectée à la réalisation de zone d'activité, de bâtiments à caractère d'activités, au sein de zones non encore urbanisées.

L'urbanisation de cette zone devra tenir compte des servitudes générées par la canalisation de gaz la traversant.

Article 1AUX 1 Utilisation et occupation du sol interdite

Toutes occupations de la zone qui n'auraient pas une vocation industrielle, artisanale et commerciale sont interdites.

Et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf logement de fonction lié à l'activité et incorporé dans le bâtiment d'exploitation.
- le stationnement des caravanes, le camping et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les activités de services et de commerces non compatibles avec le voisinage d'activités industrielles et inversement.
- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.

Article 1AUX 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

Article 1AUX 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

○ **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 :***

Les accès à partir d'une voie ouverte à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que les véhicules quels qu'ils soient puissent entrer ou sortir de l'établissement sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses. La limitation du nombre d'accès peut être dans certains cas rendue obligatoire dans la demande d'autorisation.

La desserte de ces terrains devra être subordonnée au respect de conditions particulières si les accès présentent un risque pour la sécurité publique.

○ **Voirie**

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie, et lorsque ces voies sont en impasse, elles doivent permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Les dites voies se coupleront à des cheminements piétonniers et cyclables, indépendants ou dessinés en marge des voies de roulement, cheminements raccordés à la zone 1AU avoisinante.

Article 1AUX 4 Desserte par les réseaux

○ **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution.

Si la capacité du réseau est insuffisante, la création de nouvelles activités sera subordonnée au renforcement du réseau.

Toute demande de branchement se fera auprès de l'autorité compétente.

○ **Assainissement**

➤ ***Eaux usées :***

L'assainissement devra se réaliser conformément au règlement d'assainissement communautaire.

En cas d'incompatibilité des effluents avec le réseau public, un prétraitement devra être mis en œuvre par le pétitionnaire avant rejet dans le réseau d'assainissement.

➤ ***Eaux pluviales :***

L'assainissement devra se réaliser conformément au règlement d'assainissement communal.

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

Article 1AUX 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AUX 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Peuvent toutefois être implantés sur la marge de reculement les bâtiments techniques de faible emprise tels que transformateur.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas soumis aux distances de reculement.

Dans l'hypothèse d'activités nécessitant la desserte par des poids lourds de plus de 10 tonnes, il sera nécessaire d'assurer le rayon de giration sur l'emprise du lot concerné.

Article 1AUX 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction en limite séparative est autorisée entre deux terrains.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit en être écartée d'au moins 4 m.

En limite de zone les constructions doivent être implantées au moins à 10 m.

Article 1AUX 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions.

Article 1AUX 9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 1AUX 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale au faîtage des constructions sera de 9 mètres.

En outre, 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 de l'emprise de construction.

Article 1AUX 11 Aspect extérieur

➤ **Aspect des bâtiments :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de structure et de matériaux permettant une bonne intégration avec les bâtiments déjà existants sur la parcelle ou alentour.

Toutes les façades doivent présenter une unité architecturale.

➤ **Couleurs :**

Les teintes des bâtiments doivent présenter une bonne intégration paysagère et une bonne intégration dans la zone d'activité.

➤ **Clôtures :**

Les matériaux de fortune sont interdits.

La hauteur maximale sur rue ne devra pas dépasser une hauteur de 2,20 m.

La hauteur des murs pleins ou opaques est limitée à 1,20 m.

Aux abords des carrefours et ronds points, les clôtures devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la visibilité.

Le champ de vision devant être entièrement dégagé aux entrées d'entreprises.

Article 1AUX 12 Aires de stationnement

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

- **Pour les constructions à usage de bureaux :**
 - o Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction
- **Pour les établissements commerciaux :**
 - o Commerce :
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement
 - 10 places pour 100 m² de surface accessible à la clientèle plus une place par employé pour les magasins de 400 à 2500 m² de vente alimentaire
 - 5 places pour 100 m² de surface accessible à la clientèle pour les magasins de plus de 400 m² de vente pour travaux domestiques et bricolage
- **Pour les salles de spectacles et de réunion :**
 - o Des places de stationnement en fonction de la capacité d'accueil.
- **Pour les constructions artisanales :**
 - o Une place pour 50 m² de SHON
- **Pour les constructions industrielles :**
 - o Une place pour 100 m² avec un minimum de 1 place pour 2 emplois
- **Place handicapé et mobilité réduite :**
 - o 1 place pour 50 places de stationnement

Il sera obligatoire d'aménager une aire de stationnement pour les vélos ainsi qu'une aire de stationnement pour au moins deux poids lourds.

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui fait défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

Article 1AUX 13 Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

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

Les aires de stationnement susmentionnées doivent être intégrées à un environnement paysager sauf pour les activités ne pouvant techniquement répondre à cette obligation et devant le démontrer dans une note technique.

La haie bocagère prévue en espace vert à créer devra respecter une unité composée d'essence régionale de haute, moyenne et basse tige.

Article 1AUX 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Chapitre VI
Dispositions applicables à la zone 2 AU

Un schéma d'aménagement devra être proposé pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation se fera par modification du plan local d'urbanisme.

Article 2AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes activités industrielles ou artisanales dont le voisinage est incompatible avec celui des habitations.
- Les activités de camping.
- Le stationnement de caravanes et autres véhicules de camping.
- Les affouillement et exhaussements.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
- Les implantations d'habitations légères de loisirs.
- Plus généralement, toutes activités n'étant pas en rapport avec la vocation d'habitation de la zone.

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

Extension limitée et aménagements des constructions déjà existantes.

Les voies de liaison entre le centre bourg de Cambes en Plaine et la zone 1 AU pourront être réalisées

Article 2AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet.

Article 2AU 4 Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 2AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Sans objet

Article 2AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

Article 2AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AU 9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 2AU 10 Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article 2AU 11 Aspect extérieur

Sans objet

Article 2AU 12 Aires de stationnement

Sans objet

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

Sans objet

Article 2AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre VII

Dispositions applicables à la 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 la traversant dans la partie sud de la commune (secteur Nc et Np).

Cette zone comprend un secteur Np prenant en compte un projet de parc péri urbain, enserrant lui-même un projet de prolongement du boulevard Weygand. Ce parc sera compatible avec l'activité agricole existante et permettant l'instauration des liaisons douces le traversant ainsi que les élargissements de voirie inscrits en réserves pour équipements publics.

Dans l'hypothèse d'une remise en cause partielle ou totale de l'activité agricole existante en secteur Np, le contenu de l'aménagement du parc sera conjointement élaboré entre la commune de Cambes en Plaine et la Communauté d'Agglomération Caen la Mer ; il comprendra des espaces boisés pouvant être protégés.

Dans le cadre réglementaire ainsi défini et développé en les articles N1 à N 14, la compétence de création et la gestion du parc péri urbain relèvent de la communauté d'agglomération.

Article N1 Occupations et utilisations du sol interdites

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.

En dehors des espaces inscrits à titre de réserve pour équipements publics et hormis le cadre et les contraintes liés au prolongement du boulevard Weygand, les affouillements, exhaussements, sont interdits.

Article N2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions légères d'intérêt collectif sont permises dans l'ensemble de la zone N. (sanitaires, abris bus, ouvrages nécessaires au fonctionnement du labyrinthe de Caen...)

Sont également autorisés l'extension limitée et les aménagements des constructions déjà existantes.

Dans le secteur Np, les ouvrages liés aux équipements d'infrastructures précités sont permis.

En secteur Nc sont autorisées les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement normal du cimetière.

Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- **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 de collecte des déchets.

Article N4 Desserte par les réseaux

○ **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction même précaire à l'usage d'accueil ou de sanitaire.

La demande de branchement se fera auprès de l'autorité compétente.

○ **Assainissement**

➤ **Eaux usées :**

L'assainissement devra se réaliser conformément au règlement d'assainissement communautaire.

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

➤ **Eaux pluviales :**

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

Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article N6 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.

Article N7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble du secteur N, les extensions et aménagements pourront être implantées 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.

Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N10 Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article N11 Aspect extérieur

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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 N12 Aire de stationnement

Sans objet.

Article N13 Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L 130-1 à L 130-5 du code de l'urbanisme et soumis aux dispositions des articles R 130-1 à R 130-16 du même code.

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

Article N14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE VIII

Dispositions applicables à la zone A

La zone A définie conformément à l'article R123-7 du Code de l'urbanisme, est une zone protégée en raison de son fort potentiel agronomique et 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.

Article A1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article A2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les activités touristiques annexes à l'exploitation agricole, y compris les constructions légères nécessaires à l'exploitation du labyrinthe de Caen.

L'habitat individuel de l'exploitant devra être dans le périmètre immédiat de l'exploitation.

Les extensions des bâtiments agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés.

Le changement de destination des locaux étoilés sur le règlement graphique pourra être autorisé sous réserve qu'il ne nuise pas à l'activité agricole environnante.

Les ouvrages d'infrastructure à vocation de services publics sont admis sous la réserve de ne pas porter atteinte aux activités ou aux structures foncières agricoles.

Article A3 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

○ **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.

Article A4 Desserte par les réseaux

○ **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui le nécessite. La demande de branchement se fera auprès de l'autorité compétente.

○ **Assainissement**

➤ ***Eaux usées :***

L'assainissement devra se réaliser conformément au règlement d'assainissement communautaire.

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

➤ ***Eaux pluviales :***

Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Dans ces circonstances l'assainissement devra se réaliser conformément au règlement d'assainissement communal.

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

Article A5 Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence d'assainissement collectif, le dégagement des maisons d'habitation devra être suffisant pour assurer les conditions nécessaires à un assainissement autonome optimal.

Article A6 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 25 mètres des routes départementales 7, 220, 79b.
- d'une distance 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 minimum de 3 mètres des voies.

Article A7 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 A8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article A9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments techniques ne devra pas dépasser 10 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 8 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.

Article A11 Aspect extérieur

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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 A12 Aire de stationnement

Sans objet.

Article A13 Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

○ **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L 130-1 à L 130-5 du code de l'urbanisme et soumis aux dispositions des articles R 130-1 à R 130-16 du même code.

○ **Obligation de planter :**

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

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, arbres de hautes futaies.

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

Article A14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.