

DÉPARTEMENT DU CALVADOS
Communauté urbaine de Caen la mer



POS initial approuvé le..... 21.12 /1976
RÉVISION N°1 approuvée le 11.06 /1992

Plan local d'Urbanisme approuvé le..... 17.03 /2014
Modification n°1 approuvée le..... 14.12 /2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le..... 27.09 /2018
Modification simplifiée n°2 approuvée le..... 26.09 /2019
Modification n°2 approuvée le 24.06 /2021
Modification n°3 approuvée le 16.05 /2024

Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée n°3

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire

en date du : **18 décembre 2025**

LE PRÉSIDENT
Nicolas JOYAU

3a - RÈGLEMENT



Remarque : Les pièces du dossier de PLU font référence à la codification de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, dans sa version antérieure au 1er janvier 2016. La table de concordance du numéro des articles est disponible sur Légifrance à l'adresse :

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme>

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.123.1 à L.123.20 et R. 123.1 à R. 123.25.

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de **BLAINVILLE SUR ORNE (14)**.

ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.UR.) à l'exception des articles dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal.

Les articles applicables lors de l'approbation du PLU sont reportés en annexes pour information

ARTICLE 3 : Rappel de dispositions particulières applicables sur le territoire communal

CLOTURES – ARTICLE R421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;*
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;*
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

Sur la commune en application de la délibération du Conseil Municipal d'octobre 2007, les clôtures sont soumises à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 4 : Glossaire

Les définitions qui suivent visent à éclairer la lecture du règlement.

Pour les termes qui disposent d'une définition dans un code (code de l'urbanisme, du tourisme, de l'environnement, etc.), la définition en application lors de l'élaboration du PLU est rappelée ci-après pour information. Pour les autres termes, la définition donnée ci-après précise l'acception retenue pour l'application du règlement.

Abattage : (voir coupe) : action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

Acrotère : Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au-dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture.

Affouillements et exhaussements de sol : sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m², et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m ;

Alignement : limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées ;

Annexes (à ne pas confondre avec extension) : construction isolée dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importantes, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par la destination principale. Soit par exemple :

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que cave, ou abri de jardin ; les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions ;
- dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise, etc. ;
- etc. ;

Architecture contemporaine : Sont ainsi désignées les constructions issues d'une démarche de création architecturale. Le recours à l'avis d'un expert : Architecte des Bâtiments de France, architecte-conseil du département, architecte du CAUE, etc. pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

Attique : dernier étage d'une construction construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse. Pour être pris en compte dans le calcul des hauteurs le retrait périphérique entre le nu du mur des étages inférieurs et celui de l'étage en attique aura une largeur d'au moins 1,5m, sur l'essentiel du pourtour de la construction.

Baie : ouverture dans une paroi par laquelle une personne peut voir à l'extérieur en position debout sur le plancher du local ;

Caravane : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111-37 du code de l'urbanisme)

Clôture : tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace ;

Combles : partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit ;

Coupe : action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres ;

Défrichement : toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ; ils sont interdits dans les espaces boisés classés.

Démolition : toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-œuvre ;

Densité (R111-21 du code de l'urbanisme) : la densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Égout du toit : ligne basse du pan de toiture ;

Emprise au sol : (article R420-1 du code de l'urbanisme) la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espaces non privatifs : sont ainsi dénommés dans les opérations de lotissements ou de constructions groupées : la voirie automobile ou piétonne, les aires de stationnement et les espaces communs non destinés à être utilisés par un seul foyer ;

Extension : ajout à une construction existante ;

Extension limitée : inférieure à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ;

Existant(e) : qui a été autorisé antérieurement à la date d'approbation du présent PLU ;

Faîtage : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture ;

Hauteur des constructions (mode de calcul):

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

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux (sauf mention contraire), sous l'emprise de la construction. Il est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux parcelles voisines.

Hauteur droite :

Elle est mesurée au nu de la façade, du sol au point de rencontre (matérialisé ou non) avec le nu de la toiture

Héberge : ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale

Hôtel (Article R311-5 du code du tourisme) : l'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes. On désignera par "résidence hôtelière" les hôtels qui louent des appartements ;

Immeuble d'habitation collectif : bâtiment dans lequel est superposé même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Limite séparative de propriétés : limite séparative latérale (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) et limite de fond de parcelle (qui joint deux limites latérales) ;

Lot : parcelle issue d'un terrain loti ;

Lotissement : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Nouvelle ou nouveau : qui est postérieur à la date d'approbation du présent PLU ;

Surface de plancher : En application de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, " *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

1° *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*

2° *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*

3° *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*

4° *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*

5° *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*

- 6° *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8° *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.*

Sol naturel ou terrain naturel : celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires à la réalisation de la construction ;

Terrain ou unité foncière : bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire ;

Voie : ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des voitures.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**ZONE
UP**

CARACTERE DE LA ZONE – Rappel du rapport de présentation

La zone UP est destinée à l'accueil d'activités économiques et préférentiellement de celles en lien avec le port.

Rappel : Les prescriptions qui suivent s'appliquent dans la limite des dispositions du PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION et de celles propres à d'autres réglementations (comme celles du Code de l'Environnement qui concernent les installations classées pour la protection de l'environnement).

Article UP.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UP.1

En cohérence avec le caractère de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation et le changement de destination au profit de l'habitat ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravanning, etc.) ;
- Les carrières ;
- Les constructions sur sous-sol ;

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

Art. UP.2

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

Présence d'eaux à faible profondeur, inondations et ruissellements : Du fait des risques de présence d'eaux à faible profondeur, due à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les infrastructures enterrées qu'ils projettent à la nature des sols.

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

Art. UP.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 6m.

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

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

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles auront une largeur minimale d'emprise de 12m.

Article UP.4 **Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques**

Art. UP.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

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

a) Eaux usées :

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif (lorsqu'il existe) est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant un assainissement.

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

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

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

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

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

Art. UP.5

Néant.

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

Art. UP.6

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à :

- RD402 : 10m de l'alignement ;
- Voie ferrée : 15m de l'axe ;
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile : 5m de l'alignement.

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

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

Art. UP.7

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction (hors antenne et superstructure de faible emprise) et le point le plus proche de la limite séparative. Cette distance ne sera jamais inférieure à 5m.

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

Article UP.8 *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière*

Art. UP.8

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus haute des façades en vis-à-vis, avec un minimum de 5m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UP.9 *Emprise au sol des constructions*

Art. UP.9

Néant.

Article UP.10 *Hauteur maximale des constructions*

Art. UP.10

Néant.

Article UP.11 *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur*

Art. UP.11

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière. Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin.

La couleur des matériaux de façades sera harmonieuse avec celles des constructions voisines. Les couleurs vives sont strictement limitées aux éléments de modénature et de publicité.

Les matériaux de toiture seront de couleur sombre. Les matériaux brillants sont interdits. Les panneaux solaires ou photovoltaïques ainsi que les toitures végétalisées sont autorisés.

CLOTURES (*sous réserve des dispositions particulières liées à l'activité portuaire (et à la sécurité du site)*)

- Elles seront composées d'un grillage rigide sur potelets de couleur vert sapin ;

- Elles masqueront depuis les voies, les aires de stationnement de véhicules utilitaires, les dépôts de matériel ou matériaux ou les cours de service ; Elles seront exemptes de toute publicité ou raison sociale.

De plus, pour les clôtures qui bordent la RD402 : la clôture précédente sera doublée d'une haie basse taillée.

Article UP.12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Art. UP.12

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

Chaque entreprise assurera dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité y compris le stationnement des cycles.

De plus, pour toute opération d'aménagement nécessitant la création de plus de 500 places de stationnement, le stationnement sera réalisé en ouvrage (au sens de Caen Métropole).

Article UP.13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs

Art. UP.13

Pour les haies et plantations, seules les essences locales sont autorisées.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul le long des voies seront plantés.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essence locale masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.

Obligation de planter :

10% de l'unité foncière sera traité en espace vert et planté d'arbres-tiges.

Article UP.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. UP.14

Néant.

Article UP.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Art. UP.15

Néant.

CARACTERE DE LA ZONE – Rappel du rapport de présentation

Cette zone correspond à des quartiers urbains où domine l'habitat, d'où l'indice "R" comme "Résidentielle"

Elle a vocation à recevoir, en plus des constructions à usage d'habitation, les activités, services ou équipements normalement présents dans un centre urbain, et compatibles avec sa vocation résidentielle dominante.

Elle est divisée en secteurs en fonction de leur forme urbaine et de leur destination principale.

- **Le secteur URa** regroupe les quartiers de constructions anciennes, dont on souhaite préserver la forme urbaine : elles sont, pour la plupart, implantées à l'alignement de la voie principale, sur des parcelles étroites ;
- **Le secteur URb** regroupe les quartiers de logements collectifs, où la hauteur des constructions et la densité peuvent être plus importantes que sur les autres secteurs urbains ;
- **Le secteur URc** regroupe des quartiers de maisons individuelles, dont on souhaite préserver la forme urbaine ;
- **Le secteur URd** correspond au parc d'entreprises artisanales ou de services aménagé en bordure de l'échangeur sur la RD515, dont on souhaite préserver le cadre paysager ;
- **Le secteur URe** est réservé à des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- **Le secteur URe2** est réservé à
 - Des équipements publics ou d'intérêt collectif et plus précisément aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- **Le secteur URf** regroupe des quartiers de maisons individuelles accolées, dont on souhaite préserver la forme urbaine tout en autorisant l'adjonction d'extensions (horizontales ou verticales) ;


Article UR.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions agricoles ;
- Les constructions destinées à des activités d'entrepôt ou d'industrie ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;

De plus :

- **en URc** : dans les zones de "plantations à conserver ou à créer" portées sur le règlement graphique, les nouvelles constructions sont interdites à l'exception de l'extension limitée des constructions existantes, d'une construction de petite taille (type abri de jardin) de moins de 10m² d'emprise au sol ou d'une piscine (si elle est couverte, alors sa couverture aura une hauteur inférieure à 2m).

- En URd : le changement de destination au profit de l'habitat est interdit ;
- Dans les secteurs de diversité commerciale repérés au document graphique par le figuré  en application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme : le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée et destinés à l'« artisanat et commerce de détail », à la « restauration » et aux « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » au profit de l'habitat est interdit.

Cette disposition de s'applique pas :

- o Aux locaux ne pouvant bénéficier de mises aux normes pour des raisons techniques dûment justifiées,
 - o Aux locaux concernés par une absence d'activité de plus de 3 ans.
-
- En URe2 : toute construction ou installation ne relevant pas des sous-destinations :
 - o établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - o activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

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

Art. UR.2

1°- Dans les périmètres de protection de forages :

Toute occupation ou utilisation du sol doit être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique, afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

2°- Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.

3°- Dans les zones de remontée de la nappe phréatique (telles qu'elles résultent de l'Atlas de la DREAL) :

Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les constructions et infrastructures enterrées qu'ils projettent à la nature des sols.

4°- Constructions destinées à des activités artisanales ou accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement :

Seules celles qui sont liées et compatibles avec l'activité urbaine et le caractère résidentiel du secteur sont autorisées. Cette disposition ne s'applique pas en URd.

5°- De plus en URd :

- Seuls les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone sont autorisés. Ils le sont sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.
- Seuls les entrepôts liés à une activité artisanale ou de services et répondant aux besoins des entreprises présentes dans la zone sont autorisés.

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

Art. UR.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3 m. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements ou s'il a plus de 50m de longueur, il aura les caractéristiques applicables aux voies (*voir ci-dessous*).

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

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

II - VOIRIE :

Pour desservir les constructions et les installations, les voies seront adaptées à leur destination et à l'importance du trafic, ainsi qu'à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères (*Voir les dispositions du Règlement du service de collecte des déchets ménagers de CAEN LA MER et le Cahier de Recommandations techniques associé*).

De plus, les voies principales (existantes ou à venir, en cohérence avec le PADD) seront adaptées au passage des véhicules de transports en commun.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6m, y compris le passage des piétons. Celles qui sont en impasse seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de secours ou de collecte des ordures ménagères) de faire demi-tour (ce qui exclut le stationnement dans les aires de retournement). Cette disposition ne s'applique pas aux

voies en impasse qui ne desservent pas et ne peuvent pas desservir plus de quatre logements.

Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin piétonnier ou cyclable) en espace non-privatif, à la voirie des quartiers riverains ou à celle des opérations contiguës prévues ultérieurement (*cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation*).

Article UR.4 Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques

Art. UR.4

I - EAU POTABLE : le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

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

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles nécessitant un dispositif assainissement.

b) Eaux pluviales : Les aménagements privilégieront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Le raccordement au réseau est limité à sa capacité. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant le rejet, dans le milieu ou le réseau.

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

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

Article UR.5 Superficie minimale des terrains

Art. UR.5

Néant

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

Art. UR.6

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Elles ne s'opposent :

- *ni à l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas leurs dispositions, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement ; cette disposition ne s'applique pas en URf ;*
- *ni à l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant.*

En URa : les constructions ou extensions de constructions prolongent le front bâti formé par les constructions anciennes.

Des retraits partiels sont autorisés :

- S'ils servent la qualité architecturale de l'ensemble,
- S'ils sont nécessaires à la sécurité des échanges routiers (entrée de garage, visibilité aux carrefours, etc.)
- Pour permettre la création d'espaces collectifs devant les bâtiments publics ou recevant une activité d'intérêt collectif ;

Des avancées jusqu'à l'alignement de la voie sont autorisées, pour permettre, l'implantation de vérandas destinées aux activités artisanales, de services ou de commerces ;

En URb : les constructions ou extensions de constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

En URc, URe :

Les constructions respectent les indications portées sur le règlement graphique. En l'absence d'indications les dispositions suivantes s'appliquent.

Les constructions ou extensions de constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 4 m et à une distance de leur axe au moins égale à 8m. Elles sont implantées à une distance de l'alignement des chemins pédestres et pistes cyclables au moins égale à 2m.

En URd: les constructions sont implantées dans les polygones dessinés sur le règlement graphique ;

En URf :

Les extensions et constructions seront implantées en retrait de la marge de recul portée sur le règlement graphique. Une tolérance d'un mètre (au maximum) au-delà de la marge de recul est autorisée pour l'implantation d'auvents ou marquises.

En l'absence d'indications, elles sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 4 m et à une distance de leur axe au moins égale à 8m. Elles sont implantées à une distance de l'alignement des chemins pédestres et pistes cyclables au moins égale à 2m.

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

Art. UR.7

Dans tous les secteurs, le recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est calculé à partir du nu de la façade.

En URa : les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit avec un retrait au moins égal à 3m.

En URb et URe : les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative, si celle-ci n'est pas une limite de zone (ou de secteur) du règlement graphique,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche d'une limite séparative ; Cette distance sera au moins égale à 3m.

En URc: Le recul d'une construction ou d'une extension de construction, le long des limites séparatives de propriétés pourra être égal à 2m si la partie de façade en vis à vis de la limite séparative de propriété ne comporte pas de vues (baies vitrées, par exemple) sur la propriété voisine susceptible de troubler la tranquillité de ses occupants. Sinon, il sera au moins égal à 3m.

Cependant, l'implantation en limite séparative est autorisée :

- si la construction ou la partie de construction implantée dans la bande des 3m par rapport à la limite séparative de propriété, a une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à 4m et une hauteur au faitage inférieure à 5m.
- si la construction ou la partie de construction vient s'implanter en adossement à une construction préexistante sur le fond voisin ; dans ce cas un dépassement de la hauteur prévue à l'article U10, est autorisé dans la limite de la hauteur de la construction mitoyenne.

En URd : les constructions sont implantées dans les polygones dessinés sur le règlement graphique ;

En URf, les constructions sont implantées avec un retrait au moins égal à 3m par rapport aux limites séparatives de propriétés.

Cependant :

- les extensions (horizontales ou verticales) des constructions d'origine sont autorisées jusqu'en limite séparative de propriété, sauf dans la zone de recul le long des voies, portée sur le règlement graphique
- les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur totale pourront être implantées en limite séparative de propriété ou en retrait de celle-ci, et ce en dehors de la bande comprise entre l'alignement et le front bâti. Elles ne pourront faire l'objet d'extensions ultérieures.

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

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Article UR.8 ***Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière***

Art. UR.8

En URe : néant

En URb : Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus élevée des deux, avec un minimum de 4m. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. La distance minimale sera alors de 2m.

Sur le reste de la zone : Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4m. Cette distance minimale peut être réduite à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Article UR.9 Emprise au sol des constructions

Art. UR.9

En URa : L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

En URb : L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

En URc, URd et URf : L'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

En URe : néant.

De plus sur l'ensemble de la zone, nonobstant les dispositions précédentes, la création d'un maximum de 20m² en plus de l'emprise au sol existante lors de l'approbation du PLU est autorisée.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux commerces et activités de services, ni aux équipements d'infrastructures ou de superstructures publics ou d'intérêt collectif.

Article UR.10 Hauteur maximale des constructions

Art. UR.10

*Pour le mode de calcul des hauteurs :
voir le glossaire des Dispositions Générales*

En URa : Les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits (non compris les entresols). Leur hauteur droite restera inférieure à 7m, leur hauteur maximale restera inférieure à 12m.

En URb : Les constructions comprendront au maximum cinq niveaux (non compris les entresols). Leur hauteur maximale restera inférieure à 15m.

En URc : Les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits (non compris les entresols et le cas échéant, un étage en attique). Leur hauteur droite restera inférieure à 7m, leur hauteur maximale restera inférieure à 12m.

En URf : les constructions comprendront au maximum un niveau droit et des combles aménagés ou non.

En URd : Les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits (non compris les entresols et le cas échéant l'étage en attique). Leur hauteur droite restera inférieure à 6m, leur hauteur maximale restera inférieure à 11m.

En URe : néant

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article UR.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur

Art. UR.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux.

Ceci n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, grâce à l'emploi des couleurs et matériaux locaux en particulier.

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti présentent des formes urbaines et des caractéristiques architecturales et paysagères particulières (répétition des volumes, mode d'implantation dans la parcelle, composition des façades, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant présentant un intérêt architectural ou patrimonial, faisant partie d'un quartier de constructions ayant le même type d'architecture à l'origine, doit respecter son caractère général pour ce qui

concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes. Ainsi :

En URa : le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque ceux-ci sont altérées, leur remise en état. La modénature et les accessoires des constructions qui sont remarquables (corniches, lucarnes, souches de cheminées, entourages de baies, soubassements, faitières, etc.), seront restaurés ou refaits dans le même esprit.

En URf : les extensions (surélévations ou extensions latérales) respecteront la typologie architecturale des constructions existantes, tant dans leur aspect que leur volumétrie, ce qui n'exclut pas les prolongements et rehaussements, s'ils respectent les lignes de faitage et volumes de toiture.

- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale, sauf si par leur taille et leur aspect (façade aspect bois, etc.), elles s'insèrent harmonieusement dans la végétation d'un jardin.
- Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit.

Toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin. Elles présenteront une dominante colorée claire, proche des nuances de la pierre de Caen (beige - ocre jaune). Des couleurs plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

En URc les tons blancs ou gris sont autorisés.

De plus en URd :

Tout dispositif à vocation publicitaire est interdit sur toiture.

II- CLÔTURES :

Leur hauteur sur voie et dans la zone de recul entre la construction et la voie (jusqu'à concurrence de 4m au maximum) est limitée à 1,60 m.

Leur hauteur sur les autres limites séparatives de propriétés, en dehors de la zone de recul le long des voies (où elle restera inférieure à 1,60m) est limitée à 1,80m.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de couleur neutre,
- soit d'un dispositif de type "haras" à poteaux et lisses horizontales, de couleur blanche ou aspect bois naturel.
- Soit d'un muret ou une clôture pleine : il aura alors une hauteur au plus égale à 1,20m sur voie et dans la zone de recul le long des voies ; il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie ;

Cependant :

- Si des murs de clôture en maçonnerie de pierre traditionnelle existent, ils pourront être prolongés avec la même facture et les mêmes proportions ;
- Si une typologie particulière de clôture domine le long d'une voie, elle pourra être imposée aux nouvelles clôtures pour préserver le caractère du secteur ;
- Des aménagements différents de ceux listés pourront être exigé localement par le gestionnaire du domaine public afin de garantir la sécurité publique (covisibilité, etc.)
- En cas d'incompatibilité technique justifiée, notamment exigüité des lieux, un simple grillage peut être accepté en limite séparative

Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives dans le cadre fixé par les dispositions précédentes ; il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de la division en propriété ou en jouissance.

III – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables (alignements d'arbres, haies, etc.) repérées en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme seront maintenues. Cependant, celles qui sont implantées en bordure de voie pourront être replantées en recul si l'élargissement de la voie ou la sécurité des échanges le justifie.

IV - STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

*Voir le Cahier de recommandations techniques de CAEN LA MER
pour la gestion des ordures ménagères.*

Les nouvelles opérations d'aménagement et de constructions comprendront une aire aménagée pour recevoir le stockage temporaire des poubelles ou containers d'ordures ménagères. Elle sera facilement accessible depuis la voie publique.

Cette disposition ne s'applique pas à une construction d'habitation individuelle

Article UR.12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Art. UR.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies. L'accès des terrains devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le porche ou le portail (le cas échéant) et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique. Ainsi, pour les logements, on privilégiera l'aménagement des places de stationnement en "non clos" devant leur accès.

Il est en particulier exigé :

1- Stationnement des cycles :

Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou logements, il sera aménagé une aire de stationnement couverte et équipée ou un local équipé dont la superficie sera cohérente avec les dispositions du PDU (*voir les dispositions du PDU jointes en annexe*).

2- Stationnement des véhicules automobiles légers :

- Habitat : T1/T2 : 1 place/logement – T3/T4 : 1,5 place / logement – T5 et plus : 2 places / logement ; *On arrondira au nombre supérieur* ; Le quota exigé pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective.
- Bureaux et commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher ;
- Hôtel : 1 place de stationnement par chambre ;
- Industrie et artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher. Toutefois, ce nombre d'emplacements pourra être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 200 m2 de surface hors œuvre, si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi pour 100 m2.

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

Article UR.13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs

Art. UR.13

- Les haies seront constituées d'essences locales.
- Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales.
- Chaque unité foncière comprendra un espace vert d'une superficie au moins égale à :
 - o En URa et URe : néant

- En URb : 20 % de la superficie de l'unité foncière ;
- En URc et URd : 30 % de la superficie de l'unité foncière ;

Il sera planté à raison d'un arbre par tranche entière de 300 m² d'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage de commerces, d'artisanat, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif, sauf en URd.

- De plus, toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.
- Les abords des ouvrages de gestion des eaux pluviales seront plantés de façon à les insérer harmonieusement dans le site.

Pour information :

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

Article UR.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. UR.14

Néant.

Article UR.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Art. UR.15

Néant.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE
1AU**

CARACTERE DE LA ZONE – Rappel du rapport de présentation

Cette zone couvre l'extension urbaine prévue au nord-ouest de la ville, soit :

- le quartier d'habitat que couvre la ZAC "terres d'Avenir",
- le pôle de commerces et de services qui le

Elle est ainsi divisée en trois secteurs :

- Le secteur 1AUb comprend les constructions du pôle commercial dont la hauteur est limitée à 15m ainsi que des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Le secteur 1AUd comprend des constructions de hauteur moindre, en cohérence avec le quartier voisin. Il est réservé à des activités commerciales, artisanales, de bureaux ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Le secteur 1AUc comprend le quartier d'habitat, où les logements sont prépondérants.

Article 1AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AU.1

Les occupations et utilisations du sol suivant sont interdites :

- Les constructions agricoles ;
- Les constructions destinées à des activités d'entrepôt ou d'industrie ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping, de caravaning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs ;
- Les constructions sur sous-sol dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent de l'atlas de la DREAL ;

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

Art. 1AU.2

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

La zone sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre défini par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b). Les constructions y seront ainsi autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone qu'elles prévoient.

De plus :

Activités artisanales : Seules celles qui sont liées et compatibles avec l'activité urbaine sont autorisées.

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

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique (telles qu'elles résultent de l'Atlas de la DREAL) : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques

appropriées pour adapter les constructions et infrastructures enterrées qu'ils projettent à la nature des sols.

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

Art. 1AU.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3 m. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements ou s'il a plus de 50m de longueur, il aura les caractéristiques applicables aux voies (*voir ci-dessous*).

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

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

II - VOIRIE :

Les voies seront aménagées dans le respect de la hiérarchie prévue par les OAP. Ainsi :

- Pour desservir les constructions et les installations, les voies seront adaptées à leur destination et à l'importance du trafic, ainsi qu'à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères (*Voir les dispositions du Règlement du service de collecte des déchets ménagers de CAEN LA MER et le Cahier de Recommandations techniques associé*).

- les voies principales destinées au passage des véhicules de transports en commun auront une largeur de chaussée au moins égale à 6m (sauf lors de la création d'une voie en site propre).

- Celles qui sont en impasse seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de secours ou de collecte des ordures ménagères) de faire demi-tour (ce qui exclut le stationnement dans les aires de retournement). Cette disposition ne s'applique pas aux voies en impasse qui ne peuvent pas desservir plus de quatre logements.

Aucun accès ne sera possible sur la RD515.

Article 1AU.4 Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques

Art. 1AU.4

I - EAU POTABLE : le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

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

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles nécessitant un dispositif assainissement.

b) Eaux pluviales : Les aménagements privilégieront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière, si la hauteur de la nappe le permet. Le raccordement au réseau est limité à sa capacité. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant le rejet, dans le milieu ou le réseau.

c) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : il sera fait application des dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé

Publique qui prévoit que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION:

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

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

Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AU.5

Néant

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

Art. 1AU.6

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Les constructions ou extensions de constructions sont implantées à une distance au moins égale à :

En 1AUb :

- RD515 : 35m de l'axe ;
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile : 5m de l'alignement ;
- Autres chemins (voies cyclo-pédestres) : 2m de l'alignement ;

En 1AUc :

- voies ouvertes à la circulation automobile : à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 2m ;
- Autres chemins (voies cyclo-pédestres) : 2m de l'alignement sauf si la construction est prévue en limite avec un espace vert de plus de 10m de large auquel cas aucun recul n'est imposé ;

En 1AUd :

- RD515 : 35m de l'axe ;
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile : 5m de l'alignement ;
- Autres chemins (voies cyclo-pédestres) : 2m de l'alignement ;

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

Art. 1AU.7

Dans tous les secteurs, le recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est calculé à partir du nu de la façade.

En 1AUb et 1AUd :

- Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit avec un retrait au moins égal à 5m.

En 1AUc :

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative de propriétés, si celles-ci ne sont pas des limites de zones ;
- soit à une distance de la limite séparative comprise entre 2 et 3m si la partie de façade en vis à vis de la limite séparative ne comporte pas de vues (baies vitrées, par exemple) sur la propriété voisine susceptible de troubler la tranquillité de ses occupants ;
- soit à une distance au moins égale à 3m ;

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

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

Art. 1AU.8

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus élevée des deux, avec un minimum de 4m. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. La distance minimale sera alors de 2m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables au secteur 1AUc et aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Article 1AU.9 *Emprise au sol des constructions*

Néant.

Art. 1AU.9

Article 1AU.10 *Hauteur maximale des constructions*

*Pour le mode de calcul des hauteurs :
voir le glossaire des Dispositions Générales*

Art. 1AU.10

En 1AUb : La hauteur maximale des constructions restera inférieure à 15m.

En 1AUc : La hauteur droite des constructions restera inférieure à 13m, leur hauteur maximale restera inférieure à 18m. *Cette disposition s'applique dans le cadre fixé par les OAP.*

En 1AUd : La hauteur droite des constructions restera inférieure à 7m, leur hauteur maximale restera inférieure à 12m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AU.11 *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur*

Art. 1AU.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux.

Ceci n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, grâce à l'emploi des couleurs et matériaux locaux en particulier.

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- Toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.
- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin qui doivent être réalisés en bois.
- Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques, les toitures à faible pente devront être masquées par des acrotères.
- Tout dispositif à vocation publicitaire est interdit sur toiture.

II- CLÔTURES :

Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives ; il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de la division en propriété ou en jouissance.

Leur hauteur sur voie est limitée à 2 m. Aucune clôture pleine ne sera autorisée le long de la RD515. En l'absence de murs, une bordure marquera l'alignement.

III – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les plantations remarquables (alignements d'arbres, haies, etc.) repérées en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme seront maintenues.

IV - STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

Voir le Cahier de recommandations techniques de CAEN LA MER pour la gestion des ordures ménagères.

Les nouvelles opérations d'aménagement et de constructions comprendront une aire aménagée pour recevoir le stockage temporaire des poubelles ou containers d'ordures ménagères. Elle sera facilement accessible depuis la voie publique.

Cette disposition ne s'applique pas à une construction d'habitation individuelle

Article 1AU.12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Art. 1AU.12

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

L'accès des terrains devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le porche ou le portail (le cas échéant) et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique. Ainsi, pour les logements individuels, on privilégiera l'aménagement des places de stationnement en "non clos" devant leur accès.

Il est en particulier exigé :

1- Stationnement des cycles :

Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou logements, il sera aménagé une aire de stationnement couverte et équipée ou un local équipé dont la superficie sera cohérente avec les dispositions du PDU (*voir les dispositions du PDU jointes en annexe*).

2- Stationnement des véhicules automobiles légers :

- Habitat : T1/T2 : 1 place/logement – T3/T4 : 1,5 place / logement – T5 et plus : 2 places / logement ; *On arrondira au nombre supérieur* ; Le quota exigé pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective.

- Commerce / ensembles commerciaux / secteurs 1AUb et 1AUd :

Voir les dispositions du DAAC

La surface affectée au stationnement sera au plus égale à la superficie prévue par les articles L111-19 et L111-20 du code de l'urbanisme. Dès que possible la mutualisation du stationnement avec d'autres usages sera favorisée.

- Bureaux /artisanat : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher ; Dès que possible la mutualisation du stationnement avec d'autres usages sera favorisée.
- Hôtel : 1 place de stationnement par chambre ;

Article 1AU.13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs

Art. 1AU.13

Les haies seront constituées d'essences locales.

Les clôtures grillagées seront doublées de haies.

Les aires de stationnement des constructions à usage d'activités sont bordées de plantations qui, en particulier, les dissimulent depuis la RD515.

Les abords des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont plantés de façon à les insérer harmonieusement dans le site.

Pour information :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m et ont moins de deux mètres de hauteur.

Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

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

Art. 1AU.14

Néant.

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

Art. 1AU.15

Néant

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

ZONE
A

CARACTERE DE LA ZONE – Rappel du rapport de présentation

Sont classés en zone A, les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou d'utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole ;
- Tout changement de destination au profit d'occupations non nécessaires à une exploitation agricole ;

Les infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, éoliennes, transformateurs électriques, etc.) ne sont pas concernées par cette interdiction ;

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Les terrains de camping, de caravaning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (résidence mobile de loisir, chalet, bungalow, etc.) ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;

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

Art. A.2

Dans les périmètres de protection de forage :

Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique.

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique (telles qu'elles résultent de l'Atlas de la DREAL) : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les constructions et infrastructures enterrées qu'ils projettent à la nature des sols.

De plus :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont indispensables à l'activité d'un siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par la présence préalable de constructions agricoles du même siège.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés si du fait de leur nature ou de leur destination, ils ne sauraient être édifiés ailleurs et s'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés.

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

Art. A.3

Les accès et les voiries présenteront des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie du terrain.

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

Article A.4 **Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques**

Art. A.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

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

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. Dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur ; *Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de Caen-la-Mer.*

b) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration et/ou l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des s inférieurs.

Lorsqu'un réseau (réseau enterré, ou fossés) existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

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

Art. A.5

Néant.

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

Art. A.6

Les constructions sont implantées :

- RD141 : à une distance au moins égale à 25m de l'axe ;
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile, y compris agricole : à une distance au moins égale à 15m de l'axe ;
- Autres chemins : à une distance au moins égale à 5m de l'axe ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques.

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

Art. A.7

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle doit être implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.

Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques.

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

Art. A.8

Néant.

Article A.9 *Emprise au sol des constructions*

Art. A.9

Néant.

Article A.10 *Hauteur maximale des constructions*

Art. A.10

Les constructions à usage d'habitation auront une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à 6m et une hauteur au faitage, inférieure à 11m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions ou installations à usage agricole ou les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif.

Article A.11 *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur*

Art. A.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux.

Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement, grâce à l'emploi des couleurs et matériaux locaux en particulier.

II-FORMES ET MATERIAUX :

Les matériaux de toiture seront de couleur ardoise ou gris foncé. Sont ainsi autorisées : les plaques métalliques de couleur ardoise ou gris foncé.

Sont de plus autorisés :

- les panneaux solaires ou photovoltaïques ;
- les toitures végétalisées ;
- les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides pour les serres et vérandas ;

Toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit dont la couleur sera dans les nuances de la pierre de Caen (beige - ocre jaune). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Cependant les soubassements en béton apparent des constructions agricoles pourront être dispensées d'enduits.

III- CLÔTURES (ne concerne pas les clôtures des parcelles agricoles) :

Leur hauteur est limitée à 1,80 m.

Elles seront constituées soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de couleur neutre, soit d'un dispositif de type "haras" à poteaux et lisses horizontales, en bois naturel ou matériaux de couleur blanche.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.

IV- PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables (maillage de haies, alignements d'arbres, etc.) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme seront préservées et entretenues. Cependant,

- leur suppression ponctuelle est autorisée lors de la création d'un accès ou pour un dégagement de visibilité permettant d'assurer la sécurité des échanges ;
- la replantation en recul est autorisée, lors de l'élargissement d'une voie ou lors de l'extension d'une unité foncière ou d'exploitation ; elle le sera au minimum sur le même linéaire.

Ces replantations seront effectuées à la manière traditionnelle (sous forme d'une haie bocagère haute à plusieurs strates), avec des essences locales variées.

Article A.12 *Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Art. A.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'accès des terrains devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Article A.13 *Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs*

Art. A.13

Les haies sont constituées d'essences locales.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

Article A.14 *Densité*

Art. A.14

Néant.

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

Art. A.15

Néant.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE
N

Rappel du caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non à protéger du fait de l'intérêt de leurs milieux naturels, de la qualité de leurs paysages, ou de leur caractère d'espaces naturels où peut s'exercer des activités agricoles, para-agricoles ou de loisir.

On y distingue :

- un secteur **Na**, qui comprend, dans la vallée du Dan, un site d'exploitation agricole ;
- des secteurs **Nc**, de taille et capacité d'accueil limitées, qui prennent en compte des constructions (sans vocation agricole) présentes au sein de la zone naturelle ;
- un secteur **Ne** de taille et capacité d'accueil limitées, qui comprend les constructions et installations d'un centre équestre ;
- des secteurs **Nv** comprenant des espaces aménagés ou pouvant l'être pour les loisirs;

S'y ajoutent, un **secteur NLo** sur le périmètre du parc ORNAVIK dédié à de la reconstitution historique et de l'archéologie expérimentale.

Au sein de celui-ci, un **sous-secteur NLo1**, de taille et capacité d'accueil limitées, recevra les bâtiments reconstituant un comptoir Viking.

Remarque : en l'absence de dispositions spécifiques, le terme "construction" vise aussi les extensions et les annexes.

Rappel : les dispositions prévues par des servitudes d'utilité publique (protection des monuments, protection des forages, Plan de Prévention des Risques,...) s'appliquent en plus des règles qui suivent.

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. N.1

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol qui n'est pas autorisée à l'article N2 est interdite, et en particulier :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les terrains de camping, de caravanning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (résidence mobile de loisir, chalet, bungalows, etc.) ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- Les carrières ;

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

Sur l'ensemble de la zone :

- Les aménagements légers et installations nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public dans le respect de leur caractère naturel (chemins pédestres et pistes cyclables, aires de stationnement non-imperméabilisées, aménagements paysagers, objets mobiliers, poste d'observation, aire de pique nique, aire de jeux, etc.) ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, y compris ceux liés à l'ancienne station d'épuration et nécessaires à l'évolution de ses infrastructures, si elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.,

De plus en NLo :

- les aménagements et installations participant à la mise en œuvre du projet de reconstitution historique et d'archéologie expérimentale, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels environnants et des paysages ;

De plus en NLo1 :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs qui contribuent à la mise en œuvre du projet de reconstitution historique et d'archéologie expérimentale ;
- les aménagements et installations liés pour l'accueil du public ;

De plus en Na :

- les constructions et installations agricoles ou forestières (non compris les logements);

De plus en Nc :

- l'aménagement des constructions existantes ainsi que leur extension limitée et la construction de leurs annexes ;
- le changement de destination des constructions existantes au profit de l'habitat, l'hôtellerie et de l'agriculture qui sont désignées sur le règlement graphique

De plus en Ne :

- l'aménagement des constructions existantes ainsi que leur extension limitée et la construction de leurs annexes ;
- le changement de destination des constructions existantes désignées sur le règlement graphique au profit de l'habitat ou de l'hôtellerie, si elles ne sont pas des constructions utilisées pour des activités agricoles (dont équestre);
- les nouvelles constructions agricoles, y compris celles nécessaires à un centre équestre ; la construction d'un logement de fonction pour l'exploitant d'une exploitation agricole ou d'un centre équestre est ainsi autorisée ;

De plus en Nv :

- l'aménagement de parcs et de jardins dont les jardins collectifs dits "jardins familiaux", y compris les constructions de petite dimension (abris de jardin) qui les accompagnent ;
- les constructions agricoles (non compris les logements) y compris les serres ;

Elles le sont sous réserve des dispositions qui suivent :

Dans les périmètres de protection de forages : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique. De plus, afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, et d'éviter toute pollution des eaux souterraines, toutes les nouvelles occupations ou utilisation des sols, justifieront de dispositifs adaptés pour la gestion et le filtrage des eaux de ruissellements, ainsi que pour le traitement des eaux usées.

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

Dans les zones inondables (hors périmètre du PPRI), seules sont autorisées :

- Les aménagements légers et installations nécessaires à la gestion des milieux naturels à leur mise en valeur, à leur ouverture au public dès lors que leur impact sur la zone inondable est maîtrisé,
- tous travaux, ouvrages ou installations visant à réduire le risque s'il ne l'aggrave pas par ailleurs, ou sans incidence sur celui-ci ;

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique (telles qu'elles résultent de l'Atlas de la DREAL) : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les constructions et infrastructures enterrées qu'ils projettent à la nature des sols.

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

Art. N.3

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle.

Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. Aucune création d'accès ne sera autorisée sur la RD515.

Article N.4 **Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques**

Art. N.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

voir les dispositions du règlement d'assainissement de CAEN-LA-MER et son cahier de prescriptions techniques sur le site de Caen la Mer

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, lorsque sa destination le justifie.. Dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur ; *Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de Caen-la-Mer.*

b) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration et/ou l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsqu'un réseau (réseau enterré, ou fossés) existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des

dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION:
Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

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

Art. N.5

Néant.

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

Art. N.6

Les constructions sont implantées :

- à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5 m ;
- à une distance de l'axe des autres chemins : au moins égale à 5 m ;
- à une distance des berges des cours d'eau au moins égale à 10m ;

L'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est néanmoins autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement (ou la berge du cours d'eau).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés à l'alignement ou en recul suivant leurs nécessités techniques.

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

Art. N.7

Toute construction nouvelle est implantée soit en limite séparative de propriétés, soit à une distance de celle-ci au moins égale à 4 m.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés à l'alignement ou en recul suivant leurs nécessités techniques.

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

Art. N.8

Sauf en NLo et NLo1 : La distance entre deux bâtiments non-contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Art. N.9

En Nc et Ne : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

En NLo1 : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de la superficie du sous-secteur NLo1;

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques.

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Art. N.10

Les constructions auront une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à 6m et une hauteur au faitage, inférieure à 11m, sauf en NLo1.

En NLo1 : la hauteur au faitage sera au plus égale à 8m.

En Nc : Les extensions ne pourront être plus hautes que les constructions existantes ; Les annexes des constructions à usage d'habitation ne comprendront pas plus d'un niveau et ne pourront être transformées en nouveau logement.

Cette disposition ne s'applique ni aux constructions agricoles (dont celles nécessaires aux activités équestres), ni aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif.

**Article N.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs
abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger
et mettre en valeur**

Art. N.11

Les dispositions de cet article, ne s'applique pas aux installations et constructions des secteurs NLo et NLo1, dont l'aspect résultera de l'aspect des constructions mérovingiennes ou Viking du moyen-âge.

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux.

Cette disposition n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, grâce à l'emploi des couleurs et matériaux locaux en particulier.

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture..., etc.), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- L'aménagement ou l'extension ainsi que les annexes d'un bâtiment existant doit présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.

II-FORMES ET MATERIAUX :

Les matériaux de toiture seront de couleur ardoise ou gris foncé. Sont ainsi autorisées : les plaques métalliques de couleur ardoise ou gris foncé.

Sont de plus autorisés :

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques ;
- les toitures végétalisées ;
- les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides pour les serres et vérandas ;

Pour permettre la couverture des extensions ou des annexes d'une construction présentant un matériau de couverture différent, ce même matériau sera alors autorisé.

Toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit dont la couleur sera dans les nuances de la pierre de Caen (beige - ocre jaune). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades. Cependant les soubassements en béton apparent des constructions agricoles pourront être dispensés d'enduits.

Leur hauteur est limitée à 1,8 m.

Elles seront constituées soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de couleur neutre, soit d'un dispositif de type "haras" à poteaux et lisses horizontales, en bois naturel ou matériaux de couleur blanche.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.

IV- PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables (maillage de haies, alignements d'arbres, etc.) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme seront préservées et entretenues. Cependant,

- la suppression ponctuelle est autorisée lors de la création d'un accès ou pour un dégagement de visibilité permettant d'assurer la sécurité des échanges ;
- la replantation en recul est autorisée, lors de l'élargissement d'une voie ;
- l'arasement d'une haie est autorisé pour prendre en compte un changement d'unité foncière, sous réserve qu'un linéaire équivalent soit replanté à proximité.

Ces replantations seront effectuées à la manière traditionnelle, avec des essences locales variées.

Article N.12 *Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Art. N.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'accès des terrains devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Article N.13 *Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs*

Art. N.13

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places. Elles resteront non imperméabilisées, sauf en ce qui concerne leur voie de desserte principale.

Les haies seront constituées d'essences locales.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

Article N.14 Densité

Art. N.14

En Nc : la densité des constructions restera inférieure à 0,30

En Ne : la densité des constructions restera inférieure à 0,25

En NLo1 : la densité des constructions sera au plus égale à 0,15

Sur le reste de la zone : Néant.

Article N.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Art. N.15

Néant.

VI- ANNEXES

Normes prévues par le PDU de CAEN LA MER :

Normes pour la création de stationnement privé pour les vélos

Principes généraux

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

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

**Rappel du texte des articles d'ordre public en application
lors de l'élaboration du PLU :**

R.111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PULIQUE

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

R.111-4 : ARCHÉOLOGIE

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

R111-21 : DENSITE

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

R111-22 : DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

> voir le Glossaire

R111-23 ET 24 : DISPOSITIFS ECOLOGIQUES NE POUVANT FAIRE L'OBJET D'INTERDICTION

En application de l'article L111-16 :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;*
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;*
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;*
- 4° Les pompes à chaleur ;*
- 5° Les brise-soleils.*

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

R111-25 : STATIONNEMENT

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

R.111-26 : ENVIRONNEMENT

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

R.111-27 : CARACTÈRE DES LIEUX

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

Rappel pour information :

ADAPTATIONS MINEURES : voir les articles L152-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE : voir les articles L111-15 et R161-7 du Code de l'urbanisme

ESPACES BOISÉS CLASSÉS : voir les articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme