



DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 27.05 /1980

RÉVISION N° 1 approuvée le 15.02 /1999

PLU approuvé le 24.02 /2014

Modification n°1 27.06/2019

Modification n°2 27.06/2019

Modification n°3 26.09/2019

Modification n°4 30.06/2022

Modification simplifiée n°1 28.09/2023

Plan Local d'Urbanisme Modification n°2 (procédure simplifiée) APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire

en date du : **25 septembre 2025**

LE PRÉSIDENT

Monsieur Nicolas JOYAU

3a - RÈGLEMENT



Table des matières

	évolution du PLU la plus récente	page
I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES		2
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES		6
ZONE UE	Modification N°1 (procédure simplifiée)	7
ZONE UG	Modification N°1 (procédure simplifiée)	13
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER		23
ZONE 1AUj	Modification N°1 (procédure simplifiée)	24
ZONE 1AUx	Modification N°1 (procédure simplifiée)	30
ZONE 1AUw	Modification N°2 (procédure simplifiée)	35
ZONE 1AUEx	Modification N°4	40
ZONE 2AU	Modification N°2	46
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE		48
ZONE A	Modification N°4	
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES		53
ZONE N	Modification N°4	
VI- ANNEXES		57

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 la commune de **Colombelles (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.U.) 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 – 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 du 28 juin 2010, les clôtures sont soumises à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.

PERMIS DE DEMOLIR:

Il est institué dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, ainsi que pour les constructions ou ensemble de constructions repérées en application de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme (cité du Plateau, cité Suédoise, cité du Calvaire, etc.) Voir le Règlement Graphique.

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'enclorre un espace ;

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

C.O.S. : art R.123.10 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol ;

Composition urbaine de qualité : Est ainsi désignée une forme urbaine qui organise globalement le bâti autour des espaces collectifs dont la qualité et l'insertion dans le site justifient une exception aux règles habituelles d'implantation sur les parcelles.

Le recours à l'avis d'un expert : l'architecte des bâtiments de France, architecte-conseil du département, architectes du caue, etc, pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

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 ;

Égout du toit : ligne basse du pan de toiture ;

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 ;

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

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 ;

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 haut du terrain avant travaux de construction (sauf mention contraire), sous l'emprise de la construction. Dans les zones urbaines, il est pris comme référence 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 au 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 ;

Stationnement en ouvrage (définition de CAEN METROPOLE pour l'application du SCOT) : parc de stationnement fermé, souterrain ou à étage(s).

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 aménagées 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

CARACTERE DE LA ZONE – Rappel du rapport de présentation

La zone UE ("Urbaine Économique") est destinée aux activités économiques : artisanales, industrielles, commerciales, hôtelières, d'entrepôt ou de bureaux ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif dont la destination est complémentaire ou compatible avec les activités économiques autorisées.

Elle pourra aussi recevoir des logements dans certains secteurs, lorsque leur présence sera nécessaire ou complémentaire avec les activités ou équipements autorisés.

Elle se divise en trois secteurs où la mixité urbaine est possible dans la limite des risques et nuisances que peuvent engendrer les activités économiques ou équipements autorisés:

- **les secteurs UEz** couvrent la zone industrielle de la vallée de l'Orne, le site de l'usine d'incinération et celui réservé à la création d'une centrale photovoltaïque au sol (ferme solaire) ;
- **le secteur UEx** regroupe les zones d'activités et d'équipements des ZAC Lazzaro 1 et 2 et du Plateau (Normandial), ainsi que le centre commercial de la ZAC Libera et la partie du plateau qui reçoit le Réfrigérant et la Grande Halle ;
- **le secteur UEw** regroupe les zones d'activités et d'équipements d'Effiscience dont le fonctionnement n'est pas incompatible avec la présence de logements ;

Rappel : Les prescriptions qui suivent s'appliquent dans la limite des dispositions propres à d'autres réglementations (installations classées pour la protection de l'environnement, réglementation incendie, etc.) ou aux servitudes d'utilité publique et en particulier à celles du PLAN DE PRÉVENTION MULTI RISQUES DE LA BASSE VALLÉE DE L'ORNE

Ainsi, dans les zones de danger aux abords de la canalisation d'hydrocarbure, le permis de construire de constructions recevant du public ou d'immeubles de grande hauteur est soumis à des dispositions particulières, en application de l'article R431-16 du Code de l'urbanisme (Pour plus d'information : voir le courrier de TRAPIL dans les annexes documentaires).

Article UE.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UE.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les nouvelles constructions à usage de logement, commerce ou d'hôtellerie, sauf en UEw ;
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, etc.) ;
- les carrières ;

Dans le secteur de « règle particulière » porté au règlement graphique, sont de plus interdits : tout changement de destination au profit de logement ou tout travaux visant l'augmentation de la capacité d'accueil de logements.

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

Art. UE.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 infrastructures enterrées seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Dans le secteur de "règles particulières" délimité sur le règlement graphique en application de l'article L151-9 du code de l'urbanisme :

Afin d'éviter tout renforcement de la densité résidentielle et de favoriser le changement de destination des constructions existantes au profit d'activités économiques ou d'équipement publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec les activités autorisées dans la zone :

- la création de nouvelles constructions (y compris les extensions et annexes) est conditionnée au changement de destination des logements existants au profit d'activités économiques ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec les activités autorisées dans la zone ;
- elle sera conditionnée à l'adaptation de l'accès aux besoins des nouvelles constructions pour éviter tout problème de sécurité routière en bordure de la RD226.

Commerces :

- **en UEx et UEw** : les commerces devront être compatibles avec les orientations du DAAC

Logements :

- **En UEw** : Les logements sont autorisés s'ils s'inscrivent dans des constructions à usage mixte (dont par exemple le rez-de-chaussée est réservé à des bureaux, des commerces ou des équipements d'intérêt collectif) ;

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

Art. UE.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, cette voie de 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'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*).

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).

De plus, les voies principales (existantes ou à venir, en cohérence avec le PADD) seront adaptées au passage des véhicules de transports en commun ; la largeur de chaussée des nouvelles voies sera au moins égale à 6m.

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

Art. UE.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 est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle 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.

b) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant de privilégier l'absence de rejet dans le réseau public.

Cependant, en cas d'impossibilités dues à la nature des sols ou du site, l'évacuation des eaux pluviales se fera dans le respect de la capacité des réseaux, s'ils existent. *Lorsque la capacité du réseau ne permet pas la réception de toutes les eaux issues de l'unité foncière, le rejet autorisé aura un débit maximal de trois litres par seconde et par hectare.*

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) devront être mis en oeuvre avant rejet dans le réseau ou infiltration dans le milieu naturel.

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 UE.5 Superficie minimale des terrains

Art. UE.5

Néant.

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

Art. UE.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, si du fait de leur nature, des impératifs techniques le nécessitent.

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 ;
- ni à l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant ;
- ni à un recul par rapport à l'alignement prescrit sur Normandial, s'il est justifié par une impossibilité technique dues à la nature des sols (topographie, pollution, nature du sous-sol, etc.)

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

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

- RD513 : 15m de l'alignement ;
- RD403 et RD 226 : 10m de l'alignement ;
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile : 5m de l'alignement.

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

Art. UE.7

Les constructions sont implantées de façon à ce que chaque point de la construction (hors antenne et superstructure de faible emprise) soit à une à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ce point et le point le plus proche de la limite séparative. Ce retrait sera au moins égal à 4m.

Cependant, si plusieurs propriétaires établissent une servitude de cour commune par acte authentique, les dispositions de l'article UE8 se substituent à cette disposition.

Elles sont implantées à une distance des berges du canal ou de l'Orne au moins égale à 10m.

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, si du fait de leur nature, des impératifs techniques le nécessitent.

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

Art. UE.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 moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus haute des façades en regard, avec un minimum de 4m.

Article UE.9 Emprise au sol des constructions

Art. UE.9

Néant.

Article UE.10 Hauteur maximale des constructions

Art. UE.10

Néant.

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

Art. UE.11

I- 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 et toute surenchère publicitaire.

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin.

Les ouvrages techniques seront intégrés dans les volumes des constructions.

Les éléments publicitaires sur toitures sont interdits.

On préférera, pour les volumes simples, le masquage des toitures à faible pente par des acrotères.

II- CLOTURES

Elles auront une hauteur maximale de 2m et présenteront un aspect harmonieux avec l'architecture des constructions.

III – ORDURES MÉNAGÈRES :

Voir le règlement communautaire de collecte et le cahier de recommandations techniques pour la gestion des ordures ménagères de Caen-La-Mer (Annexes documentaires)

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

Art. UE.12

I- STATIONNEMENT DES CYCLES :

> Voir en annexe : Normes prévues par le PDU

Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou logements collectifs, il sera aménagé un stationnement couvert et équipé (éclairage / sécurisation/ ...) facilement accessible depuis les accès extérieurs, dont la superficie sera cohérente avec les dispositions du PDU. Cet emplacement aménagé spécifiquement pour les cycles pourra être collectif ou commun à plusieurs pétitionnaires.

II - STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES LEGERS :

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

Chaque entreprise ou établissement justifiera qu'elle dispose des surfaces nécessaires pour assurer le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité.

Dès que possible la mutualisation des aires de stationnement sera recherchée.

Dans les limites des dispositions du Code de l'urbanisme (articles L111-19, L111-20, L151-35, L151-36), le nombre minimum de places de stationnement à réaliser est présenté ci-dessous.

- Habitat : les places de stationnement à réaliser seront décomptées de la façon suivante (On arrondira au nombre supérieur) : T1 : 1 place/logement – T2 : 1,25 place / logement – T3 et plus : 1,5 place / logement.
Néanmoins pour les nouvelles opérations d'aménagement situées à moins de 400m "de la ligne à Haut niveau de service" programmée par Viacités (voir le périmètre reporté sur règlement graphique), ce quota sera réduit si l'application de la règle suivante le permet : il sera réalisé au moins une place de stationnement par tranche entière de 60m² de surface de plancher (On arrondira au nombre supérieur) ;
Le quota exigé pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective.
Pour les immeubles de logement collectif de plus de 25 logements : au moins 50% des places de stationnement requises seront réalisés en ouvrage (sous construction ou sous terrasse) sur l'unité foncière ou dans un parking collectif.
- Autres destinations : la taille du parc de stationnement sera adaptée de la nature de l'occupation, dans le cadre fixé par le PDU. De plus, pour les projets supposant la création de plus de 5 000m² de surface de plancher (en une ou plusieurs phases) pour un ou plusieurs commerces, et ceux nécessitant la création de plus de 500 places de stationnement, le stationnement sera réalisé en ouvrage.

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

Art. UE.13

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

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires. Les espaces libres le long des voies ou en bordure de l'Orne et du Canal seront plantés.

OBLIGATION DE PLANTER :

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

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

Art. UE.14

Néant.

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

Art. UE.15

Néant.

CARACTERE DE LA ZONE – Rappel du rapport de présentation

La zone UG ("Urbaine Générale") correspond aux quartiers urbains où domine l'habitat.

Elle pourra recevoir en plus des logements, les activités, services ou équipements qui sont compatibles avec l'activité urbaine du fait de la faible ampleur des nuisances et risques qu'ils supposent.

Elle est divisée en secteurs en fonction des formes et des fonctionnements urbains que l'on souhaite préserver ou au contraire faire évoluer. On distingue ainsi :

- **un secteur UGa** qui couvre le vieux village, dit "Bas de Colombelles" dont on souhaite préserver la forme urbaine et le patrimoine bâti ;
- **des secteurs UGb** qui correspondent aux cités-jardins dont on souhaite préserver la forme urbaine et le patrimoine bâti : cité du Plateau, cité du Calvaire, cité Suédoise ;
- **des secteurs UGc** qui regroupent les quartiers composés essentiellement de logements individuels où la mixité fonctionnelle et l'extension des constructions sont favorisées, sans que ne soit remise en cause la forme urbaine générale ;
- **des secteurs UGd** qui du fait de leur situation pourront voir leur forme urbaine évoluer vers plus de densité et/ou de mixité fonctionnelle ;
- **un secteur UGe** qui correspond aux espaces verts récréatifs communaux, qui bordent l'Orne.
- **un secteur UGf** qui correspond à "l'Ilot Dumas" au nord de la Rue Jean Jaurès,
- **Un secteur UGv** qui correspond à la partie de l'aire d'accueil des gens du voyage aménagée sur la commune ;

Rappel : Les prescriptions qui suivent s'appliquent dans la limite des dispositions propres à d'autres réglementations (installations classées pour la protection de l'environnement, réglementation incendie, etc.) ou aux servitudes d'utilité publique et en particulier à celles du PLAN DE PRÉVENTION MULTI RISQUES DE LA BASSE VALLÉE DE L'ORNE

Ainsi, dans les zones de danger aux abords de la canalisation d'hydrocarbure, le permis de construire de constructions recevant du public ou d'immeubles de grande hauteur est soumis à des dispositions particulières, en application de l'article R431-16 du Code de l'urbanisme (Pour plus d'information : voir le courrier de TRAPIL dans les annexes documentaires).

Article UG.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UG.1

- les nouvelles 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 ;

De plus :

- en UGe et UGv : les nouvelles constructions à usage commercial, artisanal ou d'habitat ;
- en UGb : dans les zones non aedificandi du règlement graphique, toute nouvelle construction ; Néanmoins, la reconstruction après sinistre des constructions ou

parties de constructions légalement établies y sera autorisée, sous réserve qu'elle ne conduise pas à un volume plus important que celui qui préexistait.

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

Art. UG.2

En UGv : seules les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du Voyage, ou des équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées ;

Commerces : ils *devront être compatibles avec les orientations du DAAC*

Activités artisanales ou constructions accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont liées et compatibles avec l'activité urbaine sont autorisées.

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 infrastructures enterrées seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Secteurs d'anciennes carrières repérés sur le règlement graphique : en l'absence d'une étude réalisée par un bureau d'étude spécialisé qui précise la portance des sols, seuls l'aménagement, l'extension limitée et la construction des annexes des constructions existantes sont autorisés.

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

Espaces paysagers (parc, boisement, etc.) identifiés en application de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme : ils sont destinés à l'accueil de parcs et aires de jeux. Ils ne pourront recevoir que :

- des plantations et des aires de jeux ;
- des équipements publics ;
- des voies pédestres ou cyclables ;
- des aires de stationnement.

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

Art. UG.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 4 m.

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. 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.

La création d'accès automobile ou l'élargissement d'accès existant, pour le passage automobile sont interdits sur le chemin de halage, sauf pour des équipements publics ou d'intérêt collectif.

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).

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.

De plus, les voies principales (existantes ou à venir, en cohérence avec le PADD) seront adaptées au passage des véhicules de transports en commun ; la largeur de chaussée de celles qui seront créées sera au moins égale à 6m.

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

Art. UG.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 est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle 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.

b) Eaux pluviales :

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant de privilégier l'absence de rejet dans le réseau public.

Cependant, en cas d'impossibilités dues à la nature des sols ou du site, l'évacuation des eaux pluviales se fera dans le respect de la capacité des réseaux, s'ils existent :

- *présence d'un réseau d'assainissement des eaux pluviales : lorsque sa capacité ne permet pas la réception de toutes les eaux issues de l'unité foncière, le rejet autorisé aura un débit maximal de trois litres par seconde et par hectare ;*
- *présence d'un réseau d'assainissement unitaire : le rejet autorisé aura un débit maximal de trois litres par seconde et par hectare.*

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) devront être mis en oeuvre avant rejet dans le réseau ou infiltration dans le milieu naturel.

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 UG.5 Superficie minimale des terrains

Art. UG.5

Néant

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

Art. UG.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, si du fait de leur nature, des impératifs techniques le nécessitent.

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 exception ne s'applique pas dans les secteurs "non aedificandi" portés sur le règlement graphique ;*
- *ni à l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant. Cette tolérance ne s'applique pas en UGb.*

Les constructions respectent les indications portées sur le règlement graphique.

Ainsi, dans les secteurs « non aedificandi » portés sur le règlement graphique en UGb (Cité du Calvaire, Cité Suédoise et Cité du Plateau) : les nouvelles constructions ou extensions de construction sont interdites ; Les débords d'auvent ou de toiture sont autorisés.

En l'absence d'indications les dispositions suivantes s'appliquent.

En UGa :

Les nouvelles constructions ou extensions de constructions sont implantées dans le prolongement des fronts bâtis (continus ou non) qui existent en bordure des voies ; Des retraits partiels sont possibles pour assurer la sécurité des échanges et servir la qualité architecturale de la construction. Si la continuité du front bâti est assurée par une construction ou par un mur de clôture traditionnel en maçonnerie de pierre de Caen, alors les nouvelles constructions pourront être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement ; il sera au moins égal à 4m. Cependant, en bordure de rues ou d'espaces publics dont ceux créés au sein d'opérations d'aménagement, les retraits précédents pourront être réduits lorsqu'une *composition urbaine de qualité** le justifiera.

En UGb et UGc :

Les constructions sont implantées avec un recul au moins égal à 4m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile. Cependant, en bordure de rues ou d'espaces publics dont ceux créés au sein d'opérations d'aménagements, les retraits pourront être réduits lorsqu'une *composition urbaine de qualité** le justifie.

Le long des autres voies (chemin ou piste cyclable indépendant d'une voie automobile), le recul minimal est réduit à 2m.

En UGd :

En bordure de la RD223 : Les constructions sont implantées avec un recul au moins égal à 10m de l'alignement. Après réalisation de la déviation de la RD513, cette disposition particulière sera supprimée au profit des dispositions qui suivent.

Sinon, les constructions sont implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile soit avec un recul au moins égal à 4m. Cependant, en bordure de rues ou d'espaces publics dont ceux créés au sein d'opérations d'aménagement, les retraits pourront être réduits lorsqu'une *composition urbaine de qualité** le justifiera.

Le long des autres voies (chemin ou piste cyclable indépendant d'une voie automobile), le recul minimal est réduit à 2m.

En UGf :

- dans une bande de 20 m comptée par rapport à l'alignement de la Rue Jean Jaurès : les nouvelles constructions ou extensions de constructions sont implantées dans le prolongement du front bâti existant.
- en bordure de la Rue Émile Dumas, les nouvelles constructions qui disposent d'une porte sur la rue permettant l'accès d'une voiture (ou tout autre véhicule automobile), seront implantées à au moins 5 m de l'alignement. Sinon, elles pourront être implantées à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 2m.

En UGv :

Les constructions sont implantées avec un recul au moins égal à 4m de l'alignement des voies.

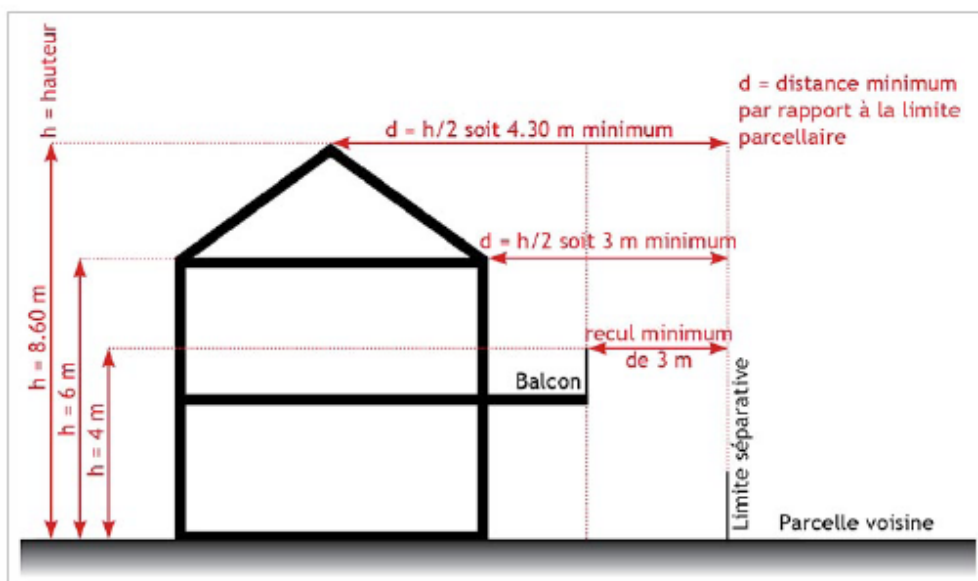
Article UG.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art. UG.7

Les constructions respectent les indications portées sur le règlement graphique. Ainsi, dans les secteurs « non aedificandi » portés sur le règlement graphique en UGb (Cité du Calvaire, Cité Suédoise et Cité du Plateau) : les nouvelles constructions ou extensions de construction sont interdites ; Les débords d'auvent ou de toiture sont autorisés. En l'absence d'indications les dispositions suivantes s'appliquent.

Les constructions sont implantées de façon à ce que chaque point de la construction soit à une à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ce point et le point le plus proche de la limite séparative. Ce retrait sera au moins égal à 3m.

illustration :



Elles peuvent être implantées en limites séparatives de propriétés si au moins l'une des conditions suivantes est remplie :

- la construction s'adosse à une construction existante ou prévue en limite séparative et ce dans la limite de son héberge ;
- la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction ou partie de construction sur cette limite est inférieure à 4m et sa hauteur au faîtage est inférieure à 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, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

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

Art. UG.8

En UGv : néant

En UGa, UGb, UGc et UGf : 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.

En UGd : 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 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 aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Article UG.9 Emprise au sol des constructions

Art. UG.9

En UGa et UGd : L'emprise au sol des constructions est limitée à 75% de la superficie totale de l'unité foncière.

En UGb et UGc : L'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

En UGf :

- dans un bande de 20m comptée par rapport à l'alignement de la Rue Jean Jaurès : aucune restriction ;
- sur le reste du secteur : l'emprise au sol est limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière qui s'y trouve.

En UGv : néant.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou de superstructures publics ou d'intérêt collectif. Les constructions enterrées ne sont pas prises en compte si elles n'émergent pas, par rapport au niveau moyen du domaine public (moyenne des côtes) de plus de 1m.

Article UG.10 Hauteur maximale des constructions

Art. UG.10

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

En UGa, UGb et UGc : 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 7m, leur hauteur maximale restera inférieure à 12m.

En UGd : Les constructions comprendront au maximum quatre niveaux droits (non compris les entresols et le cas échéant un étage en attique). Leur hauteur maximale restera inférieure à 15m.

EN UGf :

- dans la bande de 20m comptée par rapport à l'alignement avec la rue Jean Jaurès, les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits (non compris un niveau sous combles ou en attique). Leur hauteur droite restera inférieure à 7m, leur hauteur maximale restera inférieure à 12m.
- sur le reste du secteur les constructions comprennent au plus 1 niveau droit et un niveau sous combles ou deux niveaux droits. Leur hauteur maximale restera inférieure à 7m.

En UGv : néant

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- aux équipements d'infrastructures, ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
- aux constructions du secteur UGb qui sont repérées en application de l'article L123-1-5° du Code de l'Urbanisme : leur hauteur restera limitée à celle des volumes de leur type d'origine (précisée dans les Orientations d'Aménagement) et leurs extensions ne pourront comprendre qu'un niveau droit et des combles.

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

Art. UG.11

Voir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 2b)

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 celles employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans leur environnement bâti.

Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- les annexes et extensions doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
- toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.
- 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 enduit ou un parement.

II- DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR UGb :

Couleurs et matériaux :

La couleur des matériaux de construction respectera l'harmonie colorée précisée dans les Orientations d'Aménagement (pièce 2b), le cas échéant.

Les volets, huisseries et menuiseries des fenêtres, portes fenêtres et sous face de toiture des constructions d'origine seront de couleur blanche. Pour les extensions et annexes, ils pourront de plus être gris, gris ardoises ou noirs.

Les constructions avec combles seront recouvertes de tuiles mécaniques en terre cuite rouge ou d'ardoises en cohérence avec les couvertures des constructions d'origine, ou de tout matériau de couleur (dont gris moyen) et aspect similaires. Sont de plus autorisés :

- les vitrages, panneaux solaires ou photovoltaïques : ils seront implantés dans le plan de la toiture et s'inscriront dans la composition des façades et lucarnes.
- les toitures végétalisées, pour les annexes et extensions ;
- les petites constructions (tels qu'abris de jardin) de moins de 3m de hauteur et de moins de 10m² d'emprise au sol pourront être couvertes de matériaux de couleur foncée pour s'intégrer dans la végétation des jardins.

Formes et volumes :

Les extensions présenteront des toitures de mêmes pentes que celles de la construction principale, sauf :

- les vérandas et sas d'entrée ;
- celles des constructions présentant des toitures à 4 pans de faible pente ;

Elles pourront comprendre des éléments de liaison couverts de toiture-terrasse.

Les annexes (à l'exception des petites constructions de moins de 3m de hauteur et de moins de 10m² d'emprise au sol) seront couvertes soit de toiture-terrasse (végétalisée ou non) soit de toiture à deux pans de pentes symétriques et au moins égale à 40°. Les annexes couvertes d'un seul pan de faible pente sont donc interdites.

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

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



Les coffres de volets roulants en excroissance sur les façades sont interdits, de même que les balustres, et autres éléments décoratifs, incompatibles avec la typologie architecturale des constructions d'origine.

III - CLÔTURES

En UGb :

Les clôtures sur rue respecteront la typologie précisée dans les OAP. Ailleurs, leur hauteur est limitée à 2m.

La typologie de clôture retenue sera homogène sur toute la limite concernée par le projet.

Sur le reste de la zone :

La typologie de clôture retenue sera homogène sur toute la limite concernée par le projet.

En bord de voie, elles seront composées d'une haie comprenant de multiples essences locales d'une hauteur maximale de 2m. Elles pourront être doublées d'un dispositif dont la hauteur sera limitée à 1,50m. Les portails pourront avoir une hauteur maximale de 2m.

En limite séparatives leur hauteur est limitée à 2m.

En l'absence de mur, la limite entre l'espace collectif ou public et l'espace privatif sera marquée par une bordure maçonnée.

Cependant :

- si des murs de clôture en maçonnerie de pierre traditionnelle existent, ils pourront être prolongés avec la même facture et les mêmes proportions, sur la propriété ou les propriétés voisines ;
- si une typologie particulière de clôture domine le long d'une voie, elle sera imposée aux nouvelles clôtures pour préserver le caractère du quartier ;

Chaque opération d'aménagement définira précisément les clôtures dans le cadre fixé par les dispositions précédentes ; les types retenus s'imposeront à l'ensemble des terrains issus de la division en propriété ou en jouissance.

IV – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

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

Les espaces et éléments paysagers (alignements d'arbres, haies, etc.) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme seront

maintenues. Cependant, les plantations présentes en bordure de voie pourront être replantées en recul si l'élargissement de la voie ou la sécurité des échanges le justifie. La création d'accès ponctuel est autorisée.

V – ORDURES MÉNAGÈRES :

Voir le règlement communautaire de collecte et le cahier de recommandations techniques pour la gestion des ordures ménagères de Caen-la-Mer (Annexes documentaires)

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 UG.12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Art. UG.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies. Dès que possible la mutualisation des aires de stationnement sera recherchée.

Dans les quartiers d'habitat existants, l'accès devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement en espace privatif 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 de plus exigé, dans les limites des dispositions du Code de l'urbanisme (articles L111-19, L111-20, L151-35, L151-36) :

I- STATIONNEMENT DES CYCLES :

> Voir en annexe : Normes prévues par le PDU

Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou logements collectifs, il sera aménagé un stationnement couvert et équipé (éclairage / sécurisation/ ...) facilement accessible depuis les accès extérieurs, dont la superficie sera cohérente avec les dispositions du PDU. Cet emplacement aménagé spécifiquement pour les cycles pourra être collectif ou commun à plusieurs pétitionnaires.

II - STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES LEGERS :

Habitat : les places de stationnement à réaliser seront décomptées de la façon suivante (On arrondira au nombre supérieur) : T1 : 1 place/logement – T2 : 1,5 place / logement – T3 et plus : 2 places / logement.

Néanmoins pour les nouvelles opérations d'aménagement ou de constructions situées à moins de 400m "de la ligne à Haut niveau de service" programmée par Viacités (voir le périmètre reporté sur règlement graphique), ce quota sera réduit si l'application de la règle suivante le permet : il sera réalisé au moins une place de stationnement par tranche entière de 60m² de surface de plancher (On arrondira au nombre supérieur) ;

Le quota exigé pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective.

Pour les immeubles de logement collectif de plus de 25 logements : au moins 50% des places de stationnement requises seront réalisées en ouvrage (sous construction ou sous terrasse) sur l'unité foncière ou dans un parking collectif.

Hôtel : 1 place de stationnement par chambre ;

Nota : l'hébergement hôtelier à vocation sociale (type "résidence sociale") sera rattaché à la catégorie "équipement collectif" et non "habitat" ou "Hôtel"

Autres destinations : la taille du parc de stationnement sera adaptée à la nature de l'occupation, dans le cadre fixé par le PDU. De plus, pour les projets supposant la création

de plus de 5 000m² de surface de plancher (en une ou plusieurs phases) pour un ou plusieurs commerces, et ceux nécessitant la création de plus de 500 places de stationnement, le stationnement sera réalisé en ouvrage.

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

Art. UG.13

1- Les haies seront constituées d'essences locales variées. Elles doublent les clôtures grillagées.

2- Chaque unité foncière comprendra une superficie d'espace vert non imperméabilisé au moins égale à :

- En UGa et UGv : néant ;
- En UGb et UGc : 20 % de la superficie de l'unité foncière ;
- en UGd et UGf : 15% de la superficie de l'unité foncière

Elle sera plantée à raison d'au moins 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.

Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :

*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 UG.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. UG.14

Néant.

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

Art. UG.15

Néant.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AUj

CARACTERE DE LA ZONE – Rappel du rapport de présentation

Cette zone est destinée à l'extension de la ville de Colombelles. Elle pourra recevoir des logements et tous commerces, équipements, bureaux ou activités économiques compatibles avec ce caractère urbain.

Elle comprend l'essentiel du périmètre de la ZAC Jean Jaurès.

Article 1AUj.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. 1AUj.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

- les constructions destinées à des activités d'entreposage, d'industrie ou d'agriculture;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les carrières ;
- le stationnement des caravanes, les terrains de camping et de caravaning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs ;

De plus, dans la zone spéciale de protection, portée sur le règlement graphique : les constructions à usage d'habitation sont interdites. Cette disposition s'applique tant que perdure l'activité économique sur la parcelle voisine.

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

Art. 1AUj.2

1- Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Cette zone est ouverte à l'urbanisation dans le cadre fixé par les orientations d'aménagement et de programmation.

2- Activités artisanales ou constructions accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont liées et compatibles avec l'activité urbaine sont autorisées.

3- Commerces : les commerces devront être compatibles avec les orientations du DAAC

4- Dans les secteurs à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres: (indiqués sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux pris en application de l'arrêté du 30 mai 1996.

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

Art. 1AUj.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.

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. 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*).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de tout type (lutte contre l'incendie, collecte des déchets, ...) puissent aisément faire demi-tour (ce qui exclut le stationnement dans les aires de retournement).

Les voies cyclo-pédestres auront une largeur d'emprise au moins égale à 3m.

De plus,

- les voies principales (existantes ou à venir, en cohérence avec le PADD) seront adaptées au passage des véhicules de transports en commun ; la largeur de chaussée des nouvelles voies sera au moins égale à 6m.

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

Art. 1AUj.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 est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle 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.

b) Eaux pluviales :

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant de privilégier l'absence de rejet dans le réseau public. Les dispositifs d'infiltration pourront être mutualisés.

Le raccordement au réseau est limité à sa capacité.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) devront être mis en oeuvre avant rejet dans le réseau ou infiltration dans le milieu naturel.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :

Tous les réseaux seront 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 1AUj.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AUj.5

Néant

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

Art. 1AUj.6

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un retrait au moins égale à 1,5m ; cependant, les auvents, emmarchements ou balcons pourront être implantés dans cette bande de recul ;

Cependant, le long de la RD226, les constructions seront implantées avec un retrait par rapport à l'axe de la voie au moins égal à 8m ;

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, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

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

Art. 1AUj.7

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative de propriété,
- soit avec un retrait au moins égal à 2m.

De plus, au nord de la rue Jean Jaurès, dans une bande de 7m comptée par rapport aux limites séparatives de propriétés existantes avant aménagement, les nouvelles constructions ou partie de constructions ne pourront compter plus deux niveaux droits.

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, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

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

Art. 1AUj.8

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4m, si au moins l'une des constructions a une hauteur à l'égout ou à l'acrotère (du dernier étage droit) au moins égale à 7m. Sinon, ce minimum est réduit à 2m.

De plus, pour les constructions à usage d'habitation, les baies éclairant les pièces principales (y compris la cuisine), ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au dessus du plan horizontal ;

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 1AUj.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AUj.9

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

Les constructions enterrées ne sont pas prises en compte si elles n'émergent pas par rapport au niveau moyen du domaine public (moyenne des côtes) de plus de 0,7m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures ou de superstructures publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUj.10 Hauteur maximale des constructions

Art. 1AUj.10

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

La hauteur des constructions restera inférieure à 15m.

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

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

Art. 1AUj.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.

Cette disposition n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou celles employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans leur environnement bâti.

Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- les annexes et extensions doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
- toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin. Les toitures des constructions basses qui sont surplombées par des constructions plus hautes, devront s'intégrer dans le paysage urbain comme une cinquième façade.
- 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 enduit ou un parement.
- les toitures des constructions contrasteront avec le traitement des corps de bâtiments. Elles pourront présenter différentes formes pour développer des silhouettes variées dans le ciel et favoriser l'habitabilité des terrasses supérieures.
- les éléments techniques tels que climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositif de ventilation, etc. seront masqués pour ne pas être visibles depuis l'espace collectif. Ceux présents sur les terrasses et toitures (sorties de secours, locaux techniques, machinerie, etc.) seront intégrés à l'architecture des constructions.

II- CLÔTURES

La typologie de clôture retenue sera homogène sur toute la limite concernée par le projet.

En bord de voie, elles seront composées d'une haie comprenant de multiples essences locales d'une hauteur maximale de 2m. Elles pourront être doublées d'un dispositif dont la hauteur sera limitée à 1,50m. Les portails pourront avoir une hauteur maximale de 2m.

En limite séparatives leur hauteur est limitée à 2m.

En l'absence de mur, la limite entre l'espace collectif ou public et l'espace privatif sera marquée par une bordure maçonnée.

Cependant :

- si des murs de clôture en maçonnerie de pierre traditionnelle existent, ils pourront être prolongés avec la même facture et les mêmes proportions, sur la propriété ou les propriétés voisines ;

- si une typologie particulière de clôture domine le long d'une voie, elle sera imposée aux nouvelles clôtures pour préserver le caractère du quartier ;

Chaque opération d'aménagement définira précisément les clôtures dans le cadre fixé par les dispositions précédentes ; les types retenus s'imposeront à l'ensemble des terrains issus de la division en propriété ou en jouissance.

III – ORDURES MÉNAGÈRES :

Voir le règlement communautaire de collecte et le Cahier de recommandations techniques pour la gestion des ordures ménagères de Caen-La-Mer (Annexes documentaires)

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

Art. 1AUJ.12

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

Dès que possible la mutualisation des aires de stationnement sera recherchée.

Il est en particulier exigé, dans les limites des dispositions du Code de l'urbanisme (articles L111-19, L111-20, L151-35, L151-36):

I- STATIONNEMENT DES CYCLES :

> Voir en annexe : Normes prévues par le PDU

Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou logements collectifs, il sera aménagé un stationnement couvert et équipé (éclairage / sécurisation/ ...) facilement accessible depuis les accès extérieurs, dont la superficie sera cohérente avec les dispositions du PDU. Cet emplacement aménagé spécifiquement pour les cycles pourra être collectif ou commun à plusieurs pétitionnaires.

II - STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES LEGERS :

Habitat : les places de stationnement à réaliser seront décomptées de la façon suivante (On arrondira au nombre supérieur) : T1 : 1 place/logement – T2 et T3 : 1,25 place / logement – T4 et plus : 1,5 place / logement.

Le quota exigé pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective.

Pour les immeubles de logement collectif de plus de 25 logements : au moins 50% des places de stationnement requises seront réalisés en ouvrage (sous construction ou sous terrasse) sur l'unité foncière ou dans un parking collectif.

Hôtel : 1 place de stationnement par chambre ;

Autres destinations : la taille du parc de stationnement sera adaptée de la nature de l'occupation, dans le cadre fixé par le PDU. De plus, pour les projets supposant la création de plus de 5 000m² de surface de plancher (en une ou plusieurs phases) pour un ou plusieurs commerces, et ceux nécessitant la création de plus de 500 places de stationnement, le stationnement sera réalisé en ouvrage.

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

Art. 1AUJ.13

Les haies seront constituées d'essences locales variées.
Elles doublent obligatoirement les clôtures grillagées.

Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :

*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 1AUj.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. 1AUj.14

Néant.

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

Art. 1AUj.15

Néant.

CARACTERE DE LA ZONE - Rappel du rapport de présentation

Cette zone est destinée à accueillir les aménagements de la ZAC Lazzaro 3, dans le prolongement Est de Lazzaro2 : elle accueillera uniquement des activités à vocation économique.

La zone a la particularité d'être traversée par le pipeline de TRAPIL.

A ce sujet, les prescriptions qui suivent s'appliquent dans la limite des dispositions propres à d'autres réglementations ou aux servitudes d'utilité publique.

En particulier, dans les zones de danger aux abords de la canalisation d'hydrocarbure (voir les documents de TRAPIL dans les annexes documentaires), le permis de construire de constructions recevant du public est soumis à des dispositions particulières, en application de l'article R431-16 du code de l'urbanisme.

Article 1AUx.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les nouvelles constructions à usage de logement
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés (sauf recycleries de récupération et de réemploi de matériaux de construction : voir article 1AUx.2)
- les carrières
- le stationnement des caravanes, les terrains de camping et de caravanning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs

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

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Cette zone est ouverte à l'urbanisation dans le cadre fixé par les orientations d'aménagement et de programmation de la ZAC Lazzaro 3.

Activités économiques ou constructions accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement :

Seules celles qui seront compatibles avec la proximité des habitations situées aux Jardins de Clopée.

Dépôts/déchets :

Seules les recycleries et autres plateformes participatives de récupération et de réemploi de matériaux de construction pourront être admises, à condition que ces zones soient protégées par un masque opaque, construit en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal.

Logements :

Tout projet de construction nouvelle, quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain d'assiette du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans le « *Cahier de recommandations techniques pour une meilleur prise en compte des déchets ménagers* » de Caen la mer »

Par ailleurs :

Les projets commerciaux de plus de 300m² de surface de vente sont soumis aux dispositions du DAAC du SCoT.

Les bâtiments de plus de 10000m² de surface de plancher devront respecter les dispositions du DOG du SCoT en matière de performance énergétiques.

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

I- ACCES :

Pour être constructible, les terrains devront avoir directement accès aux voies publiques ouvertes à la circulation.

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'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès sera imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité et d'harmonisation de la ZAC.

Aucun accès, ni routier, ni piétonnier, aux parcelles ne sera autorisé depuis la RD 226.

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*).

Les profils de voies intégreront des cheminements dédiés aux mobilités douces. Ceux-ci prendront la forme de trottoirs, de bandes cyclables, de pistes cyclables ou de voies mixtes, en fonction de la compatibilité avec le trafic routier attendu et des équipements existants aux extrémités.

Les largeurs de ces cheminements devront être adaptées pour favoriser le confort et la sécurité des usagers. Les continuités devront être assurées, notamment au niveau des carrefours.

De plus,

- les voies principales (existantes ou à venir) seront adaptées au passage des bus ; la largeur de chaussées des nouvelles voies sera au moins égale à 6m.
- 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 1AUx.4 - Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques

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

2a- Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle 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.

2b- Eaux pluviales

Le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place devra être conforme aux dispositions du règlement d'assainissement, du SAGE Orne Aval-Seulles, du DLE et être visé par l'aménageur préalablement au dépôt du permis de construire.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur l'unité foncière.

Les ouvrages d'infiltration/ tamponnement seront de type superficiel (structures, réservoir, noues, bassins, prairies inondables, ...).

Les noues et bassins seront intégrées au paysagement de la parcelle (Cf. Article 1AUx.13)

Les calculs de dimensionnement des ouvrages devront prendre en compte une pluie de période de retour 100 ans.

La détermination des volumes nécessaires au stockage des EP est calculée selon la méthode des pluies. (Selon Perméabilité du sol du site limité à 1.10^{-5} m/s et à pérenniser)

Par ailleurs à l'aval des opérations à caractère commercial ou industriel susceptibles d'accueillir des véhicules transportant des substances polluantes et conformément à la règle n°1, portant sur les nouveaux rejets d'eaux pluviales, du règlement du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin Orne Aval-Seulles, en amont du bassin d'infiltration des eaux de ruissellement, un pré-ouvrage de confinement de la pollution est à prévoir (Cf. Règlement du SAGE Approuvé par arrêté préfectoral du 18 janvier 2013 Modifié par la CLE le 23 février 2017)

III- ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :

Tous les réseaux seront 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 1AUx.5 - Superficie minimale des terrains

NEANT

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

Les constructions respecteront des reculs des limites parcellaires avec les voiries.

Les façades principales des constructions auront une accroche sur des lignes d'attache en recul de la limite parcellaire avec les voies et emprises publiques : voir les attendus de l'OAP.

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, si du fait de leur nature, des impératifs techniques le nécessitent.

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

Les constructions seront implantées soit à la limite séparative, soit à une distance des limites séparatives 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 de propriété, avec un minimum de 3 m.

Aucun bâtiment mitoyen ne sera autorisé entre parcelles.

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, si du fait de leur nature, des impératifs techniques le nécessitent.

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

Les distances entre les constructions sur une même parcelle devront respecter les réglementations applicables aux destinations autorisées.

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 1 AUx.9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions devra permettre la réalisation des ouvrages superficiels de tamponnement et infiltration des eaux pluviales, conformément à l'Article 1 AUx.4, et respectera les surfaces à planter conformément à l'article 1 AUx.13

Article 1 AUx.10 - Hauteur maximale des constructions

Pour les parcelles jouxtant les Jardins de Clopée (sur le territoire communal de Giberville), les constructions ne devront pas dépasser une hauteur de 10m calculée à partir du terrain naturel, avant travaux.

Pour les autres parcelles, aucune limitation de hauteur ne sera exigée.

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

I- ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage économique présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière, et toute surenchère d'enseigne commerciale quel que soit le bâtiment.

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. Les ouvrages techniques seront intégrés dans les volumes des constructions : Les éléments techniques tels que climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositif de ventilation, etc. seront masqués pour ne pas être visibles depuis l'espace public. Ceux présents sur les terrasses et toitures (sorties de secours, locaux techniques, machinerie, etc.) seront intégrés à l'architecture des constructions.

Les éléments publicitaires seront interdits.

Les enseignes commerciales seront affichées sur les façades principales des constructions. Elles pourront être aussi disposées sur les murets qui définissent les accès à la parcelle.

Les annexes et extensions doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement (bardage bois, bac acier, ...)

II- CLÔTURES

Si l'exploitation du site nécessite une clôture, celle-ci sera de préférence implantée en limite parcellaire, mais elle pourra également être installée en prolongement d'une façade.

III- DECHETS

Les propriétaires devront réaliser, sur leur parcelle, une aire de stockage des déchets dont les dimensions seront appropriées à l'activité, et qui devra être cachée à la vue depuis les voies publiques (clôture pleine, végétation, ...). Aucune zone commune de collecte sur l'emprise publique ne sera créée. Seul un dépôt pourra se faire devant les parcelles en concordance avec les rotations des camions de collecte des déchets de Caen la Mer.

Voir le règlement communautaire de collecte et le Cahier de recommandations techniques pour la gestion des ordures ménagères de Caen-La-Mer

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'activité doit être assuré sur la parcelle : visiteurs, clients, personnel...

I- STATIONNEMENT DES CYCLES

La taille du parc de stationnement des cycles se conformera au code de la construction et de l'habitation.

II- STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES LEGERS

La taille du parc de stationnement sera adaptée à l'activité prévue sur la parcelle.

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

Les haies seront constituées d'essences locales variées, rustiques et locales.

Elles doubleront les clôtures grillagées

OBLIGATION DE PLANTER :

Au moins 10% de l'unité foncière sera traité en espace vert et planté d'arbres-tiges et cépées. Cette surface pourra intégrer les ouvrages correspondant à la gestion pluviale.

Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les haies accompagnant obligatoirement les clôtures seront d'essences variées, rustiques et locales. Elles seront maintenues à la hauteur de deux mètres.

La haie bocagère, localisée le long de la frange Est de la ZAC, est protégée selon les termes de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Concernant les autres obligations, l'OAP précise les attendus.

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

NEANT

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

NEANT

CARACTERE DE LA ZONE – Rappel du rapport de présentation

Cette zone est destinée à la réurbanisation de la partie sud-ouest du Plateau, dans le prolongement du quartier Effiscience.

Elle est ainsi destinée à la création d'un quartier urbain mixte à dominante économique.

Elle est traversée par la nouvelle section de la liaison inter-quartier nord (LIQN) qui relie le plateau à la presqu'île.

Article 1AUw.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. 1AUw.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les carrières ;
- le stationnement des caravanes, les terrains de camping et de caravaning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs ;

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

Art. 1AUw.2

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Cette zone est ouverte à l'urbanisation dans le cadre fixé par les orientations d'aménagement et de programmation. Celles-ci ne s'opposent pas à la réalisation de la LIQN et des ouvrages qui l'accompagnent.

Elle l'est sous réserve de la dépollution des sols (le cas échéant), pour assurer la compatibilité des usages à venir avec leur qualité.

Activités artisanales ou constructions accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont compatibles avec la proximité d'habitat, le cas échéant.

Commerces : ils devront être compatibles avec les orientations du DAAC

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

Art. 1AUw.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, cette voie de 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'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*).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de tout type (lutte contre l'incendie, collecte des déchets, ...) puissent aisément faire demi-tour (ce qui exclut le stationnement dans les aires de retournement).

Les voies cyclo-pédestres auront une largeur d'emprise au moins égale à 3m.

De plus,

- les voies principales (existantes ou à venir, en cohérence avec le PADD) seront adaptées au passage des véhicules de transports en commun ; la largeur de chaussée des nouvelles voies sera au moins égale à 6m.

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

Art. 1AUw.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 est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle 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.

b) Eaux pluviales :

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant de privilégier l'absence de rejet dans le réseau public. Les dispositifs d'infiltration pourront être mutualisés.

Le raccordement au réseau est limité à sa capacité.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) devront être mis en oeuvre avant rejet dans le réseau ou infiltration dans le milieu naturel.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :

Tous les réseaux seront 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 1AUw.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AUw.5

Néant

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

Art. 1AUw.6

Les constructions seront implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m.

Elles sont implantées à une distance de l'axe de la voie cyclable qui double l'allée cavalière à l'ouest, au moins égale à 10m.

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, si du fait de leur nature, des impératifs techniques le nécessitent.

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

Art. 1AUw.7

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés, soit 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 de propriété, avec un minimum de 2m.

Cependant, si plusieurs propriétaires établissent une servitude de cour commune par acte authentique, les dispositions de l'article 1AUw8 se substituent à cette disposition.

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, si du fait de leur nature, des impératifs techniques le nécessitent.

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

Art. 1AUw.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 regard, avec un minimum de 4m.

Cette distance minimale est réduite de moitié lorsque les parties de façades en regard ne comptent pas de baies ; le minimum est alors de 2m.

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 1AUw.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AUw.9

Néant.

Article 1AUw.10 Hauteur maximale des constructions

Art. 1AUw.10

Néant.

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

Art. 1AUw.11

I- ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage économique présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière et toute surenchère publicitaire.

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin.

Les ouvrages techniques seront intégrés dans les volumes des constructions : Les éléments techniques tels que climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositif de ventilation, etc. seront masqués pour ne pas être visibles depuis l'espace collectif. Ceux présents sur les terrasses et toitures (sorties de secours, locaux techniques, machinerie, etc.) seront intégrés à l'architecture des constructions.

Les éléments publicitaires sur toitures sont interdits.

Les annexes et extensions doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.

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 enduit ou un parement.

II- CLÔTURES

Elles auront une hauteur maximale de 2m et présenteront un aspect harmonieux avec l'architecture des constructions.

Pour l'habitat, leur hauteur est limitée à 1,50m, sauf pour les haies qui auront une hauteur maximale de 2m.

En l'absence de mur, la limite entre l'espace collectif ou public et l'espace privatif sera marqué par une bordure maçonnée.

Remarque : les ouvrages scéniques de grande hauteur (murs de fond de scène, protection des espaces scéniques de la vue, etc.) ne sont pas considérés comme des clôtures, s'ils sont devancés, côté limite séparative ou côté alignement de voie, d'aménagements paysagers (talus / haie ; alignements d'arbres de haute tige, etc.) qui assurent leur insertion paysagère dans l'environnement.

III – ORDURES MÉNAGÈRES :

Voir le règlement communautaire de collecte et le Cahier de recommandations techniques pour la gestion des ordures ménagères de Caen-La-Mer (Annexes documentaires)

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

Art. 1AUw.12

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

Dès que possible, la mutualisation des aires de stationnement sera recherchée.

Il est en particulier exigé, dans les limites des dispositions du Code de l'urbanisme (articles L111-19, L111-20, L151-35, L151-36):

I- STATIONNEMENT DES CYCLES :

> Voir en annexe : Normes prévues par le PDU

Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou logements collectifs, il sera aménagé un stationnement couvert et équipé (éclairage / sécurisation/ ...) facilement accessible depuis les accès extérieurs, dont la superficie sera cohérente avec les dispositions du PDU. Cet emplacement aménagé spécifiquement pour les cycles pourra être collectif ou commun à plusieurs pétitionnaires.

II - STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES LEGERS :

Habitat : les places de stationnement à réaliser seront décomptées de la façon suivante (On arrondira au nombre supérieur) : T1 : 1 place/logement – T2 : 1,25 place / logement – T3 et plus : 1,5 place / logement.

Néanmoins pour les nouvelles opérations d'aménagement situées à moins de 400m "de la ligne à Haut niveau de service" programmée par Viacités (voir le périmètre reporté sur règlement graphique), ce quota sera réduit si l'application de la règle suivante le permet : il sera réalisé au moins une place de stationnement par tranche entière de 60m² de surface de plancher (On arrondira au nombre supérieur) ;

Le quota exigé pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective.

Pour les immeubles collectif de plus de 25 logements : au moins 50% des places de stationnement requises seront réalisés en ouvrage (sous construction ou sous terrasse) sur l'unité foncière ou dans un parking collectif.

Hôtel : 1 place de stationnement par chambre ;

Autres destinations : la taille du parc de stationnement sera adaptée à la nature de l'occupation dans le cadre fixé par le PDU. De plus, pour les projets supposant la création de plus de 5 000m² de surface de plancher (en une ou plusieurs phases) pour un ou plusieurs commerces, et ceux nécessitant la création de plus de 500 places de stationnement, le stationnement sera réalisé en ouvrage.

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

Art. 1AUw.13

Les haies seront constituées d'essences locales variées.
Elles doublent les clôtures grillagées.

OBLIGATION DE PLANTER :

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

Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :

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

Art. 1AUw.14

Néant.

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

Art. 1AUw.15

Néant.

Caractère de la zone – Rappel du rapport de présentation

La zone 1AUEX représente les secteurs d'extensions de la zone d'activités de Lazzaro. Elle est destinée aux activités économiques : artisanales, commerciales, hôtelières, d'entreposage ou de bureaux ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUEX.1– Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping – caravaning, etc.) ;
- Les carrières.

Article 1AUEX.2– Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

La zone sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre fixé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions à destination de commerce :

- Les projets commerciaux de plus de 300 m², ou les extensions de projet ayant atteint ou devant dépasser cette surface, sous réserve de respecter les conditions générales et/ou particulières d'implantation du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT de Caen Métropole.

En outre, sont autorisées la construction et l'exploitation des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques, ainsi que les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation, fonctionnement, maintenance ou leur protection.

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

I. Accès

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

Les accès sur la RD403 sont interdits.

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).

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).

De plus,

- Les voies principales (existante ou à venir, en cohérence avec le PADD) seront adaptées au passage des véhicules de transport en commun : la largeur de chaussée des nouvelles voies sera au moins égale à 6m.
- 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 celles des opérations contiguës prévues ultérieurement (cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation).

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

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 est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement.

Il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique : elles prévoient que toute 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.

b) Eaux pluviales

Voir le règlement communautaire pour la gestion des eaux pluviales.

Les aménageurs et constructions réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant de privilégier l'absence de rejet dans le réseau public. Les dispositifs d'infiltration pourront être mutualisés. Les aménagements seront si possible paysagers.

Le raccordement au réseau est limité à sa capacité. En cela, la limitation de l'imperméabilisation des sols est vivement recommandée.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur – déshuileur, ...) devront être mis en œuvre avant rejet dans le réseau ou infiltration dans le milieu naturel.

III. Électricité, téléphone et autres réseaux de télécommunication

Tous les réseaux seront 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 1AUEx.5– Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 35 m à compter de l'axe de la RD403.

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5 mètres.

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des cheminements doux et des espaces verts, non ouverts à la circulation automobile, au moins égale à 3 mètres.

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, si du fait de leur nature, des impératifs techniques le nécessitent.

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

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 de propriété, avec un minimum de 3 m.

Cependant, si plusieurs propriétaires établissent une servitude de cour commune par acte authentique, les dispositions de l'article 1AUEx8 se substituent à cette disposition.

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, si du fait de leur nature, des impératifs techniques le nécessitent.

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

Deux constructions non contigües 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 regard, avec un minimum de 4 m.

Cette distance minimale est réduite de moitié lorsque les parties de façades en regard ne comptent pas de baies ; le minimum est alors de 3 m.

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 1AUEx.9– Emprise au sol

Néant

Article 1AUEx.10– Hauteur maximale des constructions

Néant

Article 1AUEx.11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I. Aspect des constructions

Les constructions à usage économique présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façades arrière, et toute surenchère publicitaire.

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin.

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorisent son insertion. Elles contribuent également à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image contemporaine valorisante. Ainsi, il sera essentiel :

- De choisir des couleurs relativement sombres dans une gamme choisie à l'échelle de la zone.
- De proscrire l'usage de matériaux qui établissent un contraste excessif en termes de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier.
- De limiter le nombre de matériaux.
- De privilégier un traitement homogène des façades et de respecter une harmonie d'ensemble.

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 enduit ou un parement.

Les types de toitures autorisés sont les toitures terrasses ou à très faible pente.

Les constructions annexes feront l'objet d'un traitement architectural ou paysager en harmonie avec le reste des constructions et aménagements du lot (bâtiments principaux, clôtures...). Ces bâtiments annexes seront construits avec les mêmes matériaux et les mêmes couleurs pour les enduits, bardages et menuiseries que les constructions principales, ou à défaut présenter une harmonie avec la construction principale.

Les ouvrages techniques seront intégrés dans les volumes des constructions : les éléments techniques tels que climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositif de ventilation, etc. seront masqués pour ne pas être visibles depuis l'espace collectif. Ceux présents sur les terrasses et toitures (sortie de secours, locaux techniques, machinerie, etc.) seront intégrés à l'architecture des constructions.

La communication de l'entreprise peut s'exprimer par un travail de détail ne remettant pas en cause la sobriété globale du bâtiment. Les enseignes doivent faire partie intégrante de la conception architecturale. Les éléments publicitaires sur toitures sont interdits.

II. Clôtures

Elles auront une hauteur maximale de 2 m, et présenteront un aspect harmonieux avec l'architecture des constructions.

Appartenant visuellement à la fois au domaine public et au domaine privé, les clôtures installées en limite des voies, des placettes et des espaces communs méritent un traitement simple, sobre et soigné. Il convient d'éviter une accumulation de dispositifs disparates en limitant le nombre et le type de dispositifs pour clore les limites avec l'espace public.

L'aspect des portails doit être simple et discret. La hauteur des portails doit s'accorder avec celle des clôtures. Quand cela est possible les portails coulissants sur rails sont à privilégier, l'absence de débattement permettant une meilleure utilisation de la parcelle.

Certaines activités peuvent recourir aux barrières levantes. Dans ce cas, la borne support devra être peinte dans une teinte discrète.

La conception de l'entrée doit intégrer des éléments techniques (boîte aux lettres, coffret des réseaux...) et des supports de communication (enseigne). Il est souhaitable que les dispositions des entrées soient homogènes à l'échelle de la zone et fassent l'objet d'une conception à part entière.

III. Ordures ménagères

Voir le règlement communautaire de collecte et le Cahier de recommandations techniques pour la gestion des ordures ménagères de Caen la Mer (annexes documentaires).

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

I. Stationnement des cycles

> Voir en annexe : Normes prévues par le PDU

Concernant les obligations de stationnement pour les véhicules non motorisés, lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises, ... il sera aménagé un stationnement couvert, sécurisé, éclairé, situé en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol, et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment, et dont la superficie sera cohérente avec les dispositions du Plan de Déplacement Urbain de Caen la Mer.

Cet emplacement aménagé spécifiquement pour les cycles pourra être collectif ou commun à plusieurs pétitionnaires.

II. Stationnement des véhicules automobiles légers

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

Chaque entreprise ou établissement justifiera qu'elle dispose des surfaces nécessaires pour assurer le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité.

Dès que possible la mutualisation des aires de stationnement sera recherchée.

Dans les limites des dispositions du Code de l'urbanisme (articles L111-19, L111-20, L151-35, L151-36), le nombre minimum de places de stationnement à réaliser est présenté ci-dessous.

Il est de plus retenu :

Pour les constructions à destination d'habitat :

Les places de stationnement à réaliser seront décomptées de la façon suivante (on arrondira au nombre supérieur) : T1 : une place par logement – T2 : 1.25 place par logement – T3 et plus : 1.5 places par logement).

Le quota exigé pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective.

Pour les autres destinations :

La taille du parc de stationnement sera adaptée à la nature de l'occupation, dans le cadre fixé par le Plan de Déplacements Urbains.

De plus, pour les projets supposant la création de plus de 5000 m² de surface de plancher (en une ou plusieurs phases) pour un ou plusieurs commerces, et ceux nécessitant la création de plus de 500 places de stationnement, le stationnement sera réalisé en ouvrage.

Article 1AUEx.13 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations

Les clôtures de grillage seront obligatoirement doublées d'une haie .

Seules les essences locales et non invasives sont autorisées. L'association de différentes essences est imposée dans une même haie.

Au moins 10% de l'unité foncière sera traité en espace vert et planté.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager.

Les espaces extérieurs seront aménagés en cherchant à minimiser l'imperméabilisation des sols.

Le recours à des revêtements non imperméables est recommandé pour le traitement des espaces de stationnement.

Article 1AUEx.14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Néant

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

En application des dispositions du SCOT de CAEN METROPOLE, les bâtiments à usage d'activités portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² devront justifier de la mise en œuvre des dispositifs permettant la couverture progressive de leurs besoins énergétiques d'ici 2025.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle et à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Article 1AUEx.16 – Obligations en matière Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

CARACTERE DE LA ZONE – Rappel du rapport de présentation

Cette zone est réservée à l'extension future de la ville. Elle sera ouverte à l'urbanisation lorsque les voies publiques et les réseaux existant à sa périphérie immédiate auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ajout modification N°2 :

Il est distingué un secteur 2AUp, destiné à l'accueil, durant le temps nécessaire à l'aménagement des différentes ZAC qui ré-urbanisent le plateau industriel, d'un plateforme de stockage et de valorisation biologique des terres polluées issues du Plateau.

Rappel : Les prescriptions qui suivent s'appliquent dans la limite des dispositions propres à d'autres réglementations ou aux servitudes d'utilité publique.

En particulier, dans les zones de danger aux abords de la canalisation d'hydrocarbure (voir les documents de TRAPIL dans les Annexes documentaires), le permis de construire de constructions recevant du public ou d'immeubles de grande hauteur est soumis à des dispositions particulières, en application de l'article R431-16 du Code de l'urbanisme.

Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. 2AU.1

Toute occupation et utilisation du sol qui n'est pas autorisée en 2AU2 est interdite, soit en particulier :

- les terrains de camping et de caravanning ;
- le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois ;
- les nouvelles constructions agricoles, à l'exception des serres ;

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

Art. 2AU.2

Condition d'ouverture à l'urbanisation :

Elle sera ouverte à l'urbanisation par une procédure adaptée lorsque les conditions applicables à sa desserte seront connues. En attendant elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre cette destination future.

Sont néanmoins autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que les installations, affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés, soit en particulier ceux nécessaires à la plateforme de valorisation des terres polluées du plateau ;
- les équipements d'infrastructures (voies, réseaux, etc.) ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés ;
- les aménagements paysagers ou nécessaires aux modes doux de déplacement
- les locaux accessoires aux serres agricoles, c'est à dire exclusivement liés au fonctionnement des serres ;

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

Art. 2AU.6

Les constructions, installations ou équipements sont implantés en fonction de leurs nécessités techniques, soit à l'alignement, soit avec un retrait par rapport à celui-ci au moins égal à 2m.

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

Art. 2AU.7

Les constructions, installations ou équipements sont implantés en fonction de leurs nécessités techniques, soit en limite séparative soit avec un retrait au moins égal à 3m.

Articles 2AU3 à 2AU5 et 2AU8 à 2AU15

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, à ce stade du développement de la commune, en raison du potentiel agronomique des terres agricoles. On y distingue

- **des secteurs Ac**, qui correspondent à la zone d'implantation des annexes et extensions autorisées aux logements qui existaient avant l'approbation du PLU ;
- **un secteur Ad** : il est créé pour prendre en compte l'espace à l'intérieur duquel s'inscrira le réaménagement de la RD513.

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 liées et nécessaires à une exploitation agricole ;
- tout changement de destination au profit d'occupations non-liées ou nécessaires à l'activité agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (dont celles à vocation agricole) ;

Les infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, éoliennes, transformateur électriques, etc.) ne sont pas concernées par les interdictions précédentes ;

- les nouveaux logements (y compris par changement de destination ou modification d'une construction à usage d'habitation existante) ; en Ac seules des annexes et extensions sont autorisées dans les conditions précisées en A2 ;
- 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 pendant plus de trois mois ;
- 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 ;

De plus, dans le secteur Ad,

- toute nouvelle construction agricole ;
- les installations et ouvrages qui ne sont pas liés au réaménagement de la RD513 ;

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

Art. A.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.

Dans les zones d'affleurement de nappe :

Les constructions et les réseaux seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

DE PLUS :

1) En Ac sont seulement autorisés :

- les nouvelles constructions agricoles ;
- la création d'annexes ou d'extensions pour les logements *existants lors de l'approbation du PLU*, est autorisée sous réserve qu'elles n'excèdent pas 30m² de surface de plancher supplémentaire par unité foncière existante ; Si les nouvelles constructions ne comptent pas de surface de plancher, il sera pris en compte un maximum de 30m² d'emprise au sol.
- l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes au profit de l'agriculture, ou d'équipement publics ou d'intérêt collectif ;

Ces occupations du sol sont autorisées sous réserve :

- que la capacité des réseaux et voies existants le permette ;
- que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement de destination ;

2) Sauf en Ac et Ad :

- Les équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, éoliennes, transformateur électriques, etc.), sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière 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 du service de collecte des déchets ménagers de CAEN LA MER et le Cahier de Recommandations techniques associé.

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 le nécessitant. 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 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 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 ou à la construction d'une annexe, si celles-ci ne réduisent pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement,
- ni à l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant.

Les constructions sont implantées:

- RD226 et RD513 : à une distance de l'axe au moins égale à 75m;
- Autres voies : à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.

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

Art. A.7

En Ac : Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine. Sinon, elle doit être implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3m.

Sur le reste de la zone : Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou un secteur Ac. Sinon, elle doit être implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 5m.

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

En Ac, l'emprise au sol des constructions restera limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions agricoles et aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

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 faîtage, inférieure à 11m.

Les annexes à usage de logement ne pourront comprendre plus d'un niveau.

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. Les annexes et extensions doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.

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 les paysages communaux.

II-FORMES ET MATERIAUX :

Les matériaux de toiture seront de couleur sombre.

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 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 des constructions agricoles pourront être dispensés d'enduit.

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

Elles seront constituées soit d'une haie, soit d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage de couleur neutre (il sera alors doublé d'une haie).

La hauteur des clôtures restera inférieure :

- à 1,5m en bordure de voie (sauf pour les haies dont la hauteur peut être portée à 2m) ;
- à 2m en limite séparative.

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.

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

Art. A.12

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

Chacun 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.

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. Elles doublent les clôtures grillagées (ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles) .

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

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

CARACTERE DE LA ZONE – Rappel 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. On y distingue

- **un secteur Nc**, qui prend en compte un ensemble bâti existant en bordure de l'Orne, dont l'extension et le changement de destination sont interdits.
- **un secteur Nd** : il est créé pour prendre en compte l'espace à l'intérieur duquel s'inscrira la future liaison routière interquartier nord.

Rappel : Les prescriptions qui suivent s'appliquent dans la limite des dispositions du PLAN DE PRÉVENTION MULTIRISQUES DE LA BASSE VALLÉE DE L'ORNE.

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. N.1

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

En Nc,

- toutes nouvelles constructions ;
- les changements de destinations qui ne sont pas autorisés en N2 ;

En Nd,

- les constructions, installations et ouvrages qui ne sont pas liés à l'aménagement de la LIQN sauf s'ils sont sans effet sur les ouvrages projetés ;

Sur le reste de la zone :

- toutes nouvelles constructions, à l'exception de celles nécessaires aux équipements d'infrastructures si elles sont sans effet sur la protection des eaux souterraines et ne conduisent pas à soumettre des personnes aux risques de submersion marine ;

Sur l'ensemble de la zone :

- 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 loisirs, chalet, bungalows, etc.) ;
- le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- les carrières.

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

Art. N.2

En Nc :

Les occupations du sol qui suivent sont autorisées sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels et à la qualité des paysages ;

- que la capacité des réseaux et voies existants le permette ;
- l'aménagement des constructions existantes ;
- le changement de destination des constructions existantes au profit d'équipements publics ou d'intérêt collectif (sous réserve des dispositions du PPR) ;

DE PLUS :

- les équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, éoliennes, transformateur électriques, etc.), sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la protection écologique des milieux naturels, et dans le secteur Nd, avec les ouvrages routiers projetés ;
- les aménagements légers et installations nécessaires à la mise en valeur et la gestion des milieux naturels ou à leur ouverture au public sont autorisés (chemins pédestres et pistes cyclables, aires de stationnement non-imperméabilisées, aménagements paysagers, objets mobiliers, poste d'observation, aire de pique nique, etc.) ;

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.

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 du service de collecte des déchets ménagers de CAEN LA MER et le Cahier de Recommandations techniques associé.

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 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 (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 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 :		
<ul style="list-style-type: none"> - à une distance de l'axe de la RD226 au moins égale à 35m ; - à une distance de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5 m ; - à une distance des berges de l'Orne 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'infrastructures 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 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 3m.		
Article N.8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Art. N.8
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 ni aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.		
Article N.9	Emprise au sol des constructions	Art. N.9
Néant		
Article N.10	Hauteur maximale des constructions	Art. N.10
Néant		
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

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. Les annexes et extensions doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.

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 les paysages communaux.

II-FORMES ET MATERIAUX :

Les matériaux de toiture seront de couleur sombre.

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 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 des constructions agricoles pourront être dispensées d'enduits.

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

Elles seront constituées soit d'une haie, soit d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage de couleur neutre (il sera alors doublée d'une haie).

Leur hauteur restera inférieure :

- à 1,5m en bordure de voie (sauf pour les haies dont la hauteur peut être portée à 2m) ;
- à 2m en limite séparative.

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.

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.

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 6 places de véhicules légers.

Les haies seront constituées d'essences locales. Elles doublent les clôtures grillagées (ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles) .

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

Art. N.14

Néant.

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

Art. N.15

Néant.

VI- ANNEXES

Normes prévues par le PDU de VIACITÉS :

> page 119

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 prévoient 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, activités	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 PUBLIQUE

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.

R.111-15 : RESPECT DE L'ACTION D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

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.111-21 : RESPECT DU PATRIMOINE URBAIN, NATUREL ET HISTORIQUE

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 :

L123-1 : (...) Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

L424-3: Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables

L.111-3 : RECONSTRUCTION- RESTAURATION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

L.123-1-12 : REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE L123-1-13 : STATIONNEMENT POUR LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

L130-1 ESPACES BOISES CLASSES

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

(...)

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;*
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.*

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

ARTICLE L123-2A – SERVITUDE D'ATTENTE POUR RÉNOVATION URBAINE

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

(...)