

Communauté urbaine de Caen-la-Mer
Commune de **COLLEVILLE - MONTGOMERY**
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 18.04 /1978
RÉVISION N° 1 approuvée le 30.05 /1986
RÉVISION N° 2 approuvée le 01.06 /1990
RÉVISION N° 3 approuvée le 22.09 /1995
RÉVISION N° 4 approuvée le 29.03 /2002
Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23.03/2017

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1 (procédure simplifiée)

MISE A DISPOSITION DU PROJET

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire
en date du :

LE PRÉSIDENT
M. Joël BRUNEAU

3a - RÈGLEMENT

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.151.1 à L.151-48 et R. 123.1 à R. 123.25.

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **COLLEVILLE MONTGOMERY (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.111-51 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.

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 : ARCHEOLOGIE

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

R111-21 : DENSITE

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

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

R111-22 : DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

> voir le Glossaire

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

En application de l'article L111-16 :

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

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

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

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

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

R111-25 : STATIONNEMENT

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

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

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

R.111-26 : ENVIRONNEMENT

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

R.111-27 : CARACTERE DES LIEUX

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Rappel pour information :

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

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE : voir les articles L111-15, L152-4 et R161-7 du Code de l'urbanisme

RESTAURATION D'UN BÂTIMENT : voir les articles L111-23 et L152-4

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

PERMIS DE DEMOLIR

La délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2016 institue le régime du permis de démolir sur l'ensemble de la commune en application de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

DROIT DE PRÉEMPTION :

Le droit de préemption urbain est applicable :

- sur l'ensemble des zones urbanisées et urbanisables de la commune ;
- sur les Espaces Naturels Sensibles du Département : Bois du Caprice et marais de Colleville ;

CLOTURES – R421-12

La délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2016 institue le régime de la déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, pour l'édification ou la modification d'une clôture en application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

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 ; les prescriptions d'un règlement d'urbanisme relatives aux affouillements et exhaussements du sol ne s'appliquent pas aux travaux de mise en état des terrains d'assiette des bâtiments et autres ouvrages dont la construction fait l'objet d'un permis de construire, lequel est délivré conformément à d'autres dispositions du même code et tient compte d'éventuels affouillements et exhaussements du sol.

Alignement : limite entre une propriété publique (voies ou emprises publiques) et une propriété privée ;

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 (R.111-47 du code de l'urbanisme) : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, 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.

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

Clôture à claire-voie : ouvrage formé de barreaux espacés et laissant passer le jour entre eux ou d'une structure ajourée. Pour que la clôture soit considérée à "claire-voie" les parties ajourées devront représenter au moins 1/3 de la surface du panneau.

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

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

Défrichement : toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ; ils sont interdits dans les espaces boisés classés (en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

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

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

Destination Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des cinq destinations identifiées par l'article L151-27 du Code de l'urbanisme.

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Égout du toit : ligne basse du pan de toiture ;

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

Espaces boisés classés : ceux désignés dans le règlement écrit ou graphique en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

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 ;

Habitations légères de loisirs (R111-37 du code de l'urbanisme) : constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs." Elles entrent dans la destination « commerce et activités de service ».

Hauteur des constructions (mode de calcul):

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

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

Cependant, dans les zones inondables ou submersibles, pour tenir compte de la cote minimale prescrite pour le plancher des différents locaux, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à cette cote de référence.

Hauteur droite :

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

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

Hôtel (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 sont superposés 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 ;

Résidence mobile de loisirs (Mobil Home) - R.111-33 du code de l'urbanisme : véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler sur la voie publique ;

Résidence de tourisme (D321-1 du code du tourisme) :

"La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale".

Elle entre dans la catégorie « hôtellerie » ;

Résidence-services (L631-13 du code de la construction) : ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables. Les services spécifiques non individualisables sont ceux qui bénéficient par nature à l'ensemble des occupants. Les catégories de ces services sont définies par décret, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

L'acquisition des logements peut y faire l'objet d'un statut fiscal dérogatoire.

On distingue : les résidences étudiantes, séniors, de tourisme, etc.

Elle entre dans la destination « habitation » ;

Surface de plancher : (R111-22 du code de l'urbanisme) " *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

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

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

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

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

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

6° *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*

7° *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*

8° *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.*

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

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

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

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de la zone - Rappel du Rapport de présentation

La zone UE est destinée à l'accueil d'activités économiques et d'équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la vocation est compatible avec les premières.

Elle comprend un secteur UEc qui correspond au pôle commercial qui borde la Rue de la mer à Colleville-Plage.

Les prescriptions qui suivent s'appliquent dans la limite des dispositions propres à d'autres réglementations (installations classées pour la protection de l'environnement, incendie, etc.).

A consulter :

- ➔ Les Dispositions Générales en introduction du règlement pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent ;
- ➔ En annexe : les recommandations applicables aux secteurs compris dans les zones potentiellement submersibles ;

Règlement

Article UE.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UE.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les carrières ;
- toute construction ou changement de destination à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier et touristique ;
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets de véhicules désaffectés sur des terrains qui ne seraient pas aménagés à cet effet (suivant la réglementation en vigueur).

De plus, dans les zones de remontée de nappe à faible profondeur, telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL : les sous-sol sont interdits.

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

Art. UE.2

En UEc, dans les zones situées sous le niveau marin de référence telles qu'elles résultent de la cartographie reportée en annexe du règlement graphique :

- le plancher des nouvelles constructions sera établi à une cote au moins égale à la cote de référence +0,20m ; les constructions sur sous-sol ainsi que la reconstruction à l'identique après un sinistre dû à l'inondation ou à la submersion marine sont ainsi interdites ;
- les ouvrages de stockage de fuel ou de gaz ne pourront pas être implantés en dessous de la cote de référence ;
- les travaux d'entretien, de réfection et de réduction de la vulnérabilité sont autorisés, à l'exception les remblais qui empêcheraient l'accès à une construction lors d'une submersion ;

Ces dispositions ne sont applicables que dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

Dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux qu'ils projettent à la nature des sols.

Article UE.3 Accès et voirie

Art. UE.3

→ voir le règlement de collecte et son Cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme sur le site de Caen la Mer

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 5m.

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

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. Aucune création d'accès ne sera autorisée sur la RD35 ou sur le Chemin rural du Clos.

II - VOIRIE :

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

Article UE.4 Desserte par les réseaux dont les réseaux numériques

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 :

a) Eaux usées :

→ voir le règlement d'assainissement et son cahier de prescriptions techniques sur le site de Caen la Mer

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

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

c) Eaux pluviales : 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 des eaux pluviales sur site et l'évacuation des trop-pleins dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque 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 (en conformité avec le règlement d'assainissement) ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

Les fossés et canaux ne peuvent être busés que pour permettre le passage et ceci seulement sur la largeur de ce passage.
--

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE COMMUNICATION :

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 pour le très haut débit numérique.

Article UE.5 Superficie minimale des terrains

Art. UE.5

Supprimé par la loi ALUR

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

Art. UE.6

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

- RD35 : 10m de l'alignement ;
- Rue de la Mer : 5m de l'alignement ;
- Autres voies : 3m de l'alignement ;

Cependant l'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée ~~dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport aux voies si, le long des voies et emprises publiques, elle est sans effet sur la sécurité routière et la qualité des paysages.~~

Les dispositions de cet article 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 à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 2m.

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

Art. UE.7

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3m ;

Les équipements d'infrastructures ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limites séparatives si cela est techniquement nécessaire.

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 3m.

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

Article UE.9 Emprise au sol des constructions

Art. UE.9

Pas de dispositions.

Article UE.10 Hauteur maximale des constructions

Art. UE.10

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6m à l'acrotère ou à l'égout, 11m au faîtage. Elle est comptée par rapport au point le plus haut de la toiture ou de l'acrotère et le sol existant avant travaux sous l'emprise de la construction.

Au-delà de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, antennes, portiques, ou les ouvrages nécessaires aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif.

Article UE.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les ouvrages techniques seront intégrés à l'architecture de la construction (sous grille par exemple).

Les couleurs vives sont interdites.

TOITURES : Les matériaux de toiture seront de couleur sombre. Les matériaux brillants sont interdits.

Les enseignes sont intégrées à l'architecture de la construction. Leur superficie totale ne dépassera pas celle de la façade sur laquelle elles s'inscrivent.

Les ouvrages et installations à vocation publicitaires sont interdits sur les toitures.

II- CLOTURES

Clôture sur voies :

- Elles auront une hauteur maximale de 2m.
- Elles seront composées d'une haie basse taillée doublée ou non d'un autre dispositif côté parcelle. Si elles sont doublées de grillage, il sera de couleur vert foncé.
- Elles masqueront depuis les voies, les aires de stationnement de véhicules utilitaires, les dépôts de matériel ou matériaux ou les cours de service
- Elles seront exemptées de toute publicité ou raison sociale.

Clôture sur limites séparatives : Elles auront une hauteur maximale de 2m. En limite avec l'espace agricole ou naturel, elles comprendront obligatoirement une haie bocagère.

III – COLLECTE DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES

➔ voir sur le site de Caen la Mer :

<http://www.caenlamer.fr/sites/default/files/documents/reglement-collecte.pdf>

<http://www.caenlamer.fr/content/documents-telecharger-dechets>

Toute construction nouvelle concernée par la collecte, doit prévoir un lieu de stockage spécifique des contenants destinés au stockage des déchets ménagers et assimilés. Il sera aménagé et dimensionné pour que la collecte puisse se faire depuis le domaine public, sans entraver la circulation des piétons. Si nécessaire, une plateforme de présentation sera réalisée sur le domaine privé, en limite du domaine public, à une distance maximale de 7m du fil d'eau de la voirie empruntée par le véhicule de collecte.

Article UE.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. UE.12

Pour information : voir les normes du PDU de Caen la Mer reportées en annexe

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

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

Article UE.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. UE.13

Voir les Orientations d'Aménagement (pièce 2b)

INTÉGRATION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essence locale masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires depuis la rue de la Mer, la RD35 et depuis l'espace rural environnant. Elles faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.

De plus UEc, les plantations à créer repérées sur le règlement graphique seront disposées, en lisière nord, sur un merlon (qui protégera les quartiers résidentiels du bruit).

Article UE.14 Coefficient d'occupation des sols

Art. UE.14

Supprimé part la loi ALUR

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

Art. UE.15

Pour les haies et plantations, seules les essences locales sont autorisées. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont interdites.

Caractère de la zone - Rappel du Rapport de présentation

La zone UG (Urbaine Générale) correspond à des quartiers urbains où sont accueillis des logements et des activités, services ou équipements normalement présents dans un centre urbain, sous réserve de la prise en compte des risques et nuisances.

On y distingue :

- **un secteur UGa**, desservi, qui pourra recevoir de nouvelles constructions (non agricoles) si l'activité agricole cesse ; Sinon, seule l'extension des constructions existantes et les changements de destination compatibles avec l'activité agricole y sont autorisés.
- **un secteur UGb** qui correspond à la partie la plus ancienne du bourg de Colleville-Montgomery où les règles visant à la préservation du patrimoine urbain et architectural, sont renforcées ;
- **des secteurs UGc** qui sont exclusivement réservés à des équipements publics et où l'emprise au sol des constructions est réduite ;
- **un secteur UGt** qui correspond à un quartier de chalets qui ont été construits dans le cadre d'un projet d'équipement touristique, et qui, devenus des résidences principales dans un secteur de risques d'inondation, voit sa densification strictement limitée ;

A consulter :

- ➔ Les Dispositions Générales en introduction du règlement pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent ;
- ➔ En annexe : les recommandations applicables aux secteurs compris dans les zones potentiellement submersibles ;

Règlement

Article UG.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UG.1

En UGa, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- tant que l'exploitation agricole s'exerce sur le site (stockage / élevage), les nouveaux logements ou hébergements qui ne sont pas nécessités par l'activité agricole présente ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;

En UGc, les occupations et utilisations du sol non autorisées en UG2 sont interdites ;

Sur le reste de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les bâtiments et installations pour les exploitations agricoles ou forestières, ainsi que ceux nécessaires aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception à l'exception de ceux autorisés en UG2 ;

Sur l'ensemble de la zone :

- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- le stationnement des caravanes, ou de camping-car ainsi que l'implantation d'hébergements légers de loisirs en dehors des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet ;

- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;

De plus :

- Dans les périmètres de protection de forage : tout stockage de fuel ou de matières polluantes dans des cuves enterrées ;
- dans les Espaces Boisés Classés repérés sur le règlement graphique au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme : les défrichements sont interdits;
- dans les zones de remontée de nappe à faible profondeur, telles qu'elles résultent du dernier atlas édité par la DREAL : les constructions sur sous-sol sont interdites;
- dans les zones inondables ou dans les zones situées sous le niveau marin de référence telles qu'elles résultent de la cartographie reportée en annexe du règlement graphique, sont interdits :
 - o les clôtures ou ouvrages de nature à entraver l'écoulement des crues ;
 - o la réalisation de construction sur sous-sol ;
 - o la reconstruction à l'identique après un sinistre dû à l'inondation ou la submersion marine. La nouvelle construction respectera les dispositions ci-après.
 - o les ouvrages de stockage de fuel ou de gaz qui ne seraient pas implantés en-dessus de la cote de référence ;

Ces dispositions ne sont applicables que dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

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

Art. UG.2

Les occupations et utilisations du sol qui suivent, sont autorisées dans le respect du cadre fixé aux articles L121-8 à L121-12 du code de l'urbanisme.

En UGa : tant que l'exploitation agricole s'exerce sur le site (stockage / élevage), seules les nouvelles constructions à usage agricole sont autorisées. Si elles étaient supprimées, la création de logements serait autorisée par une opération d'aménagement respectant le cadre fixé par les OAP (pièce 2b).

En UGc : seules les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées.

Constructions destinées à des activités de commerces ou de services ou à d'autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires, dont celles accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont compatibles avec le voisinage de logements (le cas échéant) sont autorisées.

De plus :

Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol doit être *conforme* avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique.

Dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les sols argileux ou aux abords du front de carrières mentionnés sur le règlement graphique : Du fait des variations (retrait-gonflement) des argiles ou des risques aux abords du front de carrières, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les techniques de constructions (fondations / structures) à la nature des sols et de localiser les zones de recul ou les consolidations nécessaires aux abords du front de carrières.

Dans les zones inondables et celles situées sous le niveau marin de référence telles qu'elles résultent de la cartographie reportée en annexe du règlement graphique :

- le plancher des nouvelles constructions sera établi à une cote au moins égale à la cote de référence +0,20m ; les constructions sur sous-sol ainsi que la reconstruction à l'identique après un sinistre dû à l'inondation ou à la submersion marine sont ainsi interdites ;
- les ouvrages de stockage de fuel ou de gaz ne pourront pas être implantés en dessous de la cote de référence ;
- les travaux d'entretien, de réfection et de réduction de la vulnérabilité sont autorisés, à l'exception des remblais qui empêcheraient l'accès à une construction lors d'une submersion ;

Ces dispositions ne sont applicables que dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

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

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

→ voir le règlement de collecte et son Cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme sur le site de Caen la Mer

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 4m. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements ou s'il a plus de 50m de longueur, il aura les caractéristiques applicables aux voies (*voir ci-dessous*).

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

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

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de la destination des constructions.

Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères et, sur les voies du réseau principal de desserte du bourg, aux véhicules de transport en commun.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6m.

Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

Les voies en impasse seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, si elles doivent desservir plus de 4 logements ou si elles ont plus de 50m de longueur, ceci afin de permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin pédestre 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 :

a) Eaux usées :

→ voir le règlement d'assainissement et son cahier de prescriptions techniques sur le site de Caen la Mer

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

b) Eaux pluviales : 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 des eaux pluviales sur site et l'évacuation des trop-pleins dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque 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 (en conformité avec le règlement d'assainissement) ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

Dans les périmètres de protection d'un forage, ces aménagements respecteront les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant son utilité publique ; tout système d'engouffrement rapide des eaux est ainsi interdit.

Les fossés et canaux ne peuvent être busés que pour permettre le passage et ceci seulement sur la largeur de ce passage.

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION:

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

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

Article UG.5 Superficie minimale des terrains

Art. UG.5

Supprimé par la loi ALUR

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

Art. UG.6

~~Les dispositions de cet article 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, la berge ou le bord d'emprise ;~~

~~— ni l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant (cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées à l'alignement).~~

En UG6, à l'alignement de la rue Grande et de la rue du Tour de ville : si la sécurité des déplacements le permet, les nouvelles constructions ou extensions de construction **seront** implantées à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes ;

des retraits partiels seront possibles pour assurer la sécurité des échanges, servir la qualité architecturale de la construction ou permettre le stationnement sur un espace non clos.

Si la continuité du front bâti est assurée par un mur de maçonnerie traditionnelle (repéré sur le règlement graphique), alors les nouvelles constructions pourront être implantées avec un retrait par rapport à cet alignement de fait au moins égal à 4m.

Dans les autres cas:

Les constructions ou extensions de constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m ; Ce recul minimal est porté :

- à 5m devant une porte d'accès à un garage, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger, en dehors de la chaussée ;
- à 20m de l'alignement de la RD35 ;

Elles sont implantées à une distance de l'alignement des chemins pédestres et pistes cyclables, ou autres emprises publiques, au moins égale à 2m.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements techniques nécessaires aux infrastructures de réseaux ou de transports, publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à 2m.

Elles ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à une berge ou si, le long des voies et emprises publiques, elle est sans effet sur la sécurité routière et la qualité des paysages.

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

Art. UG.7

~~Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2m. Cependant :~~

~~En UGb, les constructions peuvent être implantées :~~

- ~~Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.~~
- ~~Soit en limite séparative de propriétés :~~
 - ~~o quelque soit leur hauteur, si elles sont comprises dans une bande de 15m comptée par rapport à l'alignement des rue du Tour de Ville ou rue Grande.~~

~~En UGb, les nouvelles constructions peuvent être implantées :~~

- ~~- Rue du Tour de Ville ou Rue Grande
 - ~~o Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.~~
 - ~~o Soit en limite séparative de propriétés dans ce cas :~~
 - ~~▪ leur hauteur respecte les dispositions de l'article UG10, dans une bande de 15m comptée par rapport à l'alignement ;~~
 - ~~▪ au-delà de cette bande de 15m, la hauteur de la construction ou partie de construction est limitée à 4m à l'égout ou à l'acrotère et 7m au faitage, dans la bande des 4m comptée par rapport à la limite séparative ;~~~~
- ~~- Sur le reste de la zone UGb
 - ~~o Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.~~
 - ~~o Soit en limite séparative de propriétés dans ce cas la hauteur de la construction ou partie de construction est limitée à 4m à l'égout ou à l'acrotère et 7m au faitage, dans la bande des 4m comptée par rapport à la limite séparative ;~~~~

Sur le reste la zone, les constructions seront implantées :

- soit en limites séparatives de propriété,
- soit avec un recul égal à 2m,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3m.

Dans les deux premiers cas, la partie de façade en vis à vis **de la limite séparative de propriété** ne comportera pas de baies (y compris vérandas) et la construction ou partie de construction comprise dans la bande des 3m comptée par rapport à la limite séparative aura une hauteur maximale de 4m à l'égout ou l'acrotère et 7 m au faitage.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements techniques nécessaires aux infrastructures de réseaux ou de transports, publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

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

Art. UG.8

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

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques, ni entre une construction et une piscine.

Article UG.9 Emprise au sol des constructions

Art. UG.9

En UGc et UGt : L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Sur le reste de la zone : pour les constructions destinées à l'habitation et à l'hébergement hôtelier, l'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements techniques nécessaires aux infrastructures de réseaux ou de transports, publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

Article UG.10 Hauteur maximale des constructions

Art. UG.10

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

En UGt : les constructions ont une hauteur limitée à 3m à l'égout, 4m à l'acrotère et 6m au faitage ;

En UGc : les constructions ont une hauteur limitée à 11m

Sur le reste de la zone : Les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits (non compris les entresols et le cas échéant l'étage en attique ou sous combles). Leur hauteur droite restera inférieure à 6m, leur hauteur maximale restera inférieure à 11m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux constructions ou ouvrages (tels que gymnase, antennes, etc.) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, grâce à l'emploi des couleurs des matériaux locaux en particulier.

Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti présentent des formes urbaines et des caractéristiques architecturales particulières (répétition des volumes, mode d'implantation dans la parcelle, composition des façades, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- les annexes 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 parement ou un enduit.

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

Les toitures seront de couleur sombre et leurs matériaux ne seront pas brillants. Les toitures végétalisées, les panneaux solaires ou photovoltaïques, les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides pour les serres et vérandas sont aussi autorisés.

De plus en UGb : Les constructions seront principalement couvertes avec des toitures à deux ou quatre pans. Les autres formes de toitures seront réservées à des volumes secondaires (dont les extensions) ou à la couverture d'annexes.

II- CLÔTURES :

Leur hauteur sera limitée à 2m (comptée par rapport au niveau de la voie riveraine en présence d'un talus). Elles seront réalisées en harmonie avec la ou les clôtures voisines (en particulier en ce qui concerne la hauteur des murs et murets).

Ainsi :

- Si des murs de clôture en maçonnerie de pierre traditionnelle existent, ils pourront être prolongés avec la même facture et les mêmes proportions (y compris sur 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 secteur ;

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

III- PROTECTION DES ÉLÉMENTS D'INTERÊT PAYSAGER OU ECOLOGIQUE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'intérêt écologique et paysager (maillage de haies, alignements d'arbres, etc.) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme seront préservées et entretenues. Cependant,

- leur suppression ponctuelle est autorisée lors de la création d'un accès ou pour un dégagement de visibilité permettant d'assurer la sécurité des échanges ;
- la replantation en recul est autorisée, lors de l'élargissement d'une voie ou d'une emprise publique.

Les murs en pierre de Caen repérés en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme seront préservés. Ils pourront être percés ponctuellement d'ouvertures.

Pour les constructions d'architecture traditionnelle (en particulier en zone UGb), le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque ceux-ci sont altérés, leur remise en état. La modénature et les accessoires des constructions qui sont remarquables (corniches, lucarnes, souches de cheminées, entourages de baies, soubassements, faïtières, etc.), seront restaurés ou reconstruits dans le même esprit.

III – COLLECTE DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES

→ voir sur le site de Caen la Mer :

<http://www.caenlamer.fr/sites/default/files/documents/reglement-collecte.pdf>

<http://www.caenlamer.fr/content/documents-telecharger-dechets>

Toute construction nouvelle concernée par la collecte, doit prévoir un lieu de stockage spécifique des contenants destinés au recueil des déchets ménagers et assimilés. Il sera aménagé et dimensionné pour que la collecte puisse se faire depuis le domaine public, sans entraver la circulation des piétons. Si nécessaire, une plateforme de présentation sera réalisée sur le domaine privé, en limite du domaine public, à une distance maximale de 7m du fil d'eau de la voirie empruntée par le véhicule de collecte. Ils seront dimensionnés en tant que besoin. Cette disposition ne s'applique pas au maison individuelle.

De plus, toute opération de construction ou d'aménagement à usage d'habitation devra prévoir l'emplacement d'une colonne d'apport volontaire des emballages en verre à raison d'une colonne pour 400 habitants, avec un minimum d'une colonne pour tout projet compris entre 150 et 400 habitants.

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.

1- Stationnement des cycles :

Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou logements collectifs, il sera aménagé un espace de stationnement couvert et équipé (éclairage / sécurisation/...) facilement accessible depuis les accès extérieurs ;

Pour information : voir les normes du PDU de Caen la mer reportées en annexe

2- Stationnement des véhicules automobiles légers :

Hôtel / hébergement: 1 place de stationnement par chambre ou unité d'hébergement ;

Habitat : 2 places par logement ; Pour les logements individuels, l'aménagement de places de stationnement en "non clos" devant leur accès, sera réalisé dès que ce sera possible techniquement.

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

Art. UG.13

Les haies seront constituées d'essences locales.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

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

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 alors 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

Art. UG.14

Supprimé part la loi ALUR

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

Art. UG.15

Les haies de conifères ou d'essences à pousse rapide (type Thuya, laurier palme, etc.) sont interdites afin de limiter les déchets verts ou l'acidification des sols.

Caractère de la zone - Rappel du Rapport de présentation

Cette zone urbaine regroupe les parties de la commune réservées à de l'hébergement hôtelier ou touristique et aux équipements de loisirs qui leur sont liés.

A consulter :

- Les Dispositions Générales en introduction du règlement pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent ;
- En annexe : les recommandations applicables aux secteurs compris dans les zones potentiellement submersibles ;

Règlement

Article UT.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. UT.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités d'exploitation agricole ou forestière, et celles des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des commerces et services autorisés en UT2 ;
- les logements et hébergements, à l'exception de ceux autorisés en UT2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;

De plus :

- dans les zones inondables ou dans les zones situées sous le niveau marin de référence telles qu'elles résultent de la cartographie reportée en annexe du règlement graphique, sont interdits :
 - o les clôtures ou ouvrages de nature à entraver l'écoulement des crues ;
 - o la réalisation de construction sur sous-sol ;
 - o la reconstruction à l'identique après un sinistre dû à l'inondation ou la submersion marine. La nouvelle construction respectera les dispositions ci-après.
 - o les ouvrages de stockage de fuel ou de gaz qui ne seraient pas implantés en-dessus de la cote de référence du dernier atlas régional des zones sous le niveau marin ;

Ces dispositions ne sont applicables que dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

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

Art. UT.2

Logements et hébergements : seuls sont autorisés ceux nécessaires aux personnes assurant la surveillance ou le fonctionnement des occupations autorisées.

Commerces et services : seuls les commerces de détail et services proportionnés à la capacité d'accueil de l'équipement touristique sont autorisés.

Équipements d'intérêt collectif : sont autorisés, les constructions et installations qui sont liées à la vocation touristique et récréative du secteur sont autorisées (locaux techniques ou d'accueil, équipements pour les sports ou pour les loisirs, etc.) ainsi que les équipements d'infrastructures ou les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt collectif ;

De plus :

Dans les zones inondables et celles situées sous le niveau marin de référence telles qu'elles résultent de la cartographie reportée en annexe du règlement graphique :

- le plancher des nouvelles constructions sera établi à une cote au moins égale à la cote de référence +0,20m ; les constructions sur sous-sol ainsi que la reconstruction à l'identique après un sinistre dû à l'inondation ou à la submersion marine sont ainsi interdites ;
- les ouvrages de stockage de fuel ou de gaz ne pourront pas être implantés en dessous de la cote de référence ;
- les travaux d'entretien, de réfection et de réduction de la vulnérabilité sont autorisés, à l'exception des remblais qui empêcheraient l'accès à une construction lors d'une submersion ;

Ces dispositions ne sont applicables que dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

Dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les sols argileux : Du fait des risques liés au retrait-gonflement des argiles, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les techniques de constructions (fondations / structures) à la nature des sols.

Article UT.3 Accès et voirie

Art. UT.3

→ voir le règlement de collecte et son Cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme sur le site de Caen la Mer

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

Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements de la zone et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique, en particulier lors des manœuvres d'entrée et de sortie des grands véhicules qui fréquentent le secteur.

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

Article UT.4 Desserte par les réseaux

Art. UT.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

→ voir le règlement d'assainissement et son cahier de prescriptions techniques sur le site de Caen la Mer

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

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 des eaux pluviales sur site et l'évacuation des trop-pleins dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque 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 (en conformité avec le règlement d'assainissement) ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

Les fossés et canaux ne peuvent être busés que pour permettre le passage et ceci seulement sur la largeur de ce passage.
--

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 UT.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Art. UT.5

Supprimé par la loi ALUR

Article UT.6 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Art. UT.6

Les nouvelles constructions seront implantées à une distance.

- de l'alignement des voies : au moins égale à 5m.
- des berges des canaux ou cours d'eau : au moins égale à 10m ; Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.

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

Art. UT.7

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3m.

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

Art. UT.8

Pas de dispositions.

Article UT.9 Emprise au sol des constructions

Art. UT.9

L'emprise au sol des bâtiments (hors hébergement légers de loisirs) est limitée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

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 UT.10 Hauteur des constructions

Art. UT.10

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

Les constructions auront une hauteur droite maximale de 4 m et une hauteur au faitage maximale de 7m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UT.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. UT.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque projet d'aménagement justifiera de l'harmonie générale créée entre les constructions et les habitations légères de Loisirs ou les résidences mobiles de loisirs, en proposant une gamme de couleurs et de matériaux compatible avec le paysage urbain et rural environnant. Ainsi :

- Les couleurs vives sont interdites ;
- Les toitures seront de couleur sombre : couleur ardoise, couleur petites tuiles vieilles, vert foncé ou gris moyen.

II - CLÔTURES :

Leur hauteur est limitée à 2 m. Elles seront constituées d'un grillage de couleur vert foncé, doublé ou non d'une haie vive.

III – LOCAUX OU ESPACES POUR LE STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

➔ voir sur le site de Caen la Mer :

<http://www.caenlamer.fr/sites/default/files/documents/reglement-collecte.pdf>
<http://www.caenlamer.fr/content/documents-telecharger>

Toute construction ou aménagement concerné par la collecte, doit prévoir un lieu de stockage spécifique des contenants destinés au recueil des déchets ménagers et assimilés. Il sera aménagé et dimensionné pour que la collecte puisse se faire depuis le domaine public, sans entraver la circulation des piétons. Si nécessaire, une plateforme de présentation sera réalisée sur le domaine privé, en limite du domaine public, à une distance maximale de 7m du fil d'eau de la voirie empruntée par le véhicule de collecte. Ils seront dimensionnés en tant que besoin.

De plus, toute opération de construction ou d'aménagement à usage d'habitation devra prévoir l'emplacement d'une colonne d'apport volontaire des emballages en verre à raison d'une colonne pour 400 habitants, avec un minimum d'une colonne pour tout projet compris entre 150 et 400 habitants.

IV - AIRES DE STATIONNEMENT :

Elles seront plantées et l'imperméabilisation des surfaces strictement limitées (par l'emploi de matériaux de stabilisation des sols non imperméables, types dalles engazonnées, etc.).

Article UT.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. UT.12

Pour information : voir les normes du PDU de Caen la mer reportées en annexe
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UT.13 Espaces libres et plantations

Art. UT.13

Les haies seront constituées d'essences locales.

Article UT.14 Coefficient d'occupation des sols

Art. UT.14

Supprimé part la loi ALUR

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

Art. UT.15

Les haies de conifères ou d'essences à pousse rapide (type Thuya, laurier palme, etc.) sont interdites afin de limiter les déchets verts ou l'acidification des sols.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AU

Caractère de la zone - Rappel du Rapport de présentation

Les différents secteurs de la zone AU sont ouverts à l'urbanisation dans le cadre fixé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 2b).

Les 3 secteurs suivants sont destinés à la création de quartiers d'habitat. Ils pourront donc recevoir tous commerces, équipements ou services compatibles avec la proximité de logements ; ils sont indicés suivant l'ordre retenu pour leur ouverture à l'urbanisation :

- **le secteur AUa** correspond au quartier en cours d'aménagement au nord du bourg,
- **le secteur AUb** correspond à l'extension urbaine programmée à l'est du bourg qui sera réalisé dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble ;
- **le secteur AUc** correspond à l'extension urbaine programmée au sud du bourg ; elle sera réalisée dans le cadre d'un projet d'ensemble, après suppression du hangar existant ;

Le secteur AUt est spécifiquement réservé à des équipements et/ou hébergements touristiques.

A consulter :

- Les Dispositions Générales en introduction du règlement pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent ;

Règlement

Article AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. AU.1

En AUt : les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les bâtiments et installations pour les exploitations agricoles ou forestières, ainsi que ceux nécessaires aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception à l'exception de ceux autorisés en AU2 ;
- les logements et hébergements, à l'exception de ceux autorisés en AU2 ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;

Dans les périmètres de protection de forage :

- tout stockage de fuel ou de matières polluantes dans des cuves enterrées ;

Sur le reste de la zone : les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités d'exploitation agricole ou forestière, et celles des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des commerces et services compatibles avec la proximité de logements ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;

- les carrières ;
- le stationnement des caravanes, les terrains de camping, de caravanning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs ;

Les constructions sur sous-sol sont interdites de plus, en AUa dans les zones de remontée de nappe à faible profondeur, telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL.

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

Art. AU.2

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

La zone est ouverte à l'urbanisation pour des opérations d'aménagement dont les dispositions sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce 2b), ce qui suppose la réalisation d'une opération d'aménagement sur la totalité des secteurs AUb et AUc.

De plus :

En AUt :

- Logements et hébergements : seuls sont autorisés ceux nécessaires assurant la surveillance ou le fonctionnement des occupations autorisées.
- Commerces ou services : seuls les commerces de détail et services compatibles avec la proximité de logements et d'hébergements et complémentaires à l'équipement touristique sont autorisés ;

Sur le reste de la zone :

- Activités de commerces ou de services, dont celles qui accueillent des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui ne produisent pas de nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.) incompatibles avec la quiétude et la qualité du cadre de vie des quartiers d'habitat sont autorisées.

Sur l'ensemble de la zone :

- Dans les périmètres de protection de forages : Toute occupation ou utilisation du sol doit être *conforme* avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique.
- Dans les zones de remontée de nappe à faible profondeur, telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.
- Dans les zones d'effets aux abords de la canalisation de gaz (telles qu'elles résultent des études de sécurité), des mesures de reculs et de protection des constructions et installations, en fonction de leur nature, seront imposées aux constructions par le gestionnaire de l'infrastructure.

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

Art. AU.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 4m. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements ou s'il a plus de 50m de longueur, il aura les caractéristiques applicables aux voies (*voir ci-dessous*).

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

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

En AUb : Aucune création d'accès automobile ne sera autorisée sur le Chemin du Clos ;

En AUc : Aucune création d'accès automobile (hors accès de sécurité) ne sera autorisée sur la RD35 ;

II - VOIRIE

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de la destination des constructions.

Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères et, sur les voies du réseau principal de desserte du bourg (Rue des petites Rues), aux véhicules de transport en commun.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile générale auront une emprise minimale de 6m. Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

Les voies en impasse seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, si elles doivent desservir plus de 4 logements ou si elles ont plus de 50m de longueur, ceci afin de permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin pédestre 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 AU.4 Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques

Art. AU.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

→ voir le règlement d'assainissement
et son cahier de prescriptions techniques sur le site de Caen la Mer

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

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 des eaux pluviales sur site et l'évacuation des trop-pleins dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque 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 (en conformité avec le règlement d'assainissement) ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

Dans les périmètres de protection d'un forage, ces aménagements respecteront les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant son utilité publique ; tout système d'engouffrement rapide des eaux est ainsi interdit.

Les fossés et canaux ne peuvent être busés que pour permettre le passage et ceci seulement sur la largeur de ce passage.
--

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION:

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

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

Article AU.5 Superficie minimale des terrains

Art. AU.5

Supprimé par la loi ALUR

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

Art. AU.6

Les constructions seront implantées :

- en bordure de la RD35 : à une distance de l'alignement au moins égale à 20m ;
- en bordure des autres voies : soit à l'alignement soit à une distance de l'alignement au moins égal à 3m ; Cependant ce recul minimal sera porté à 5m devant l'accès à garage pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'espace collectif ;

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements techniques nécessaires aux infrastructures de réseaux ou de transports, publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à 2m.

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

Art. AU.7

Le long des limites séparatives de propriétés qui sont des limites de secteur, les constructions sont implantées à une distance au moins égale à 5m. Cependant les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol, pourront être implantées (pour tout ou partie) dans la bande des 5m, avec un recul nul ou au moins égal à 2m ; elles ne pourront pas bénéficier d'extensions ultérieures.

Le long des autres limites séparatives, les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative de propriété,
- soit avec un recul **au moins égal à 2m,**
- ~~soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3m.~~

~~Dans les deux premiers cas, la partie de façade en vis à vis ne comportera pas de baies (y compris vérandas) et la construction ou partie de construction comprise dans la bande des 3m comptée par rapport à la limite séparative aura une hauteur maximale de 4m à l'égout ou l'acrotère et 7 m au faitage.~~

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements techniques nécessaires aux infrastructures de réseaux ou de transports, publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

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

Art. AU.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. Cette distance peut être réduite lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (ou vérandas), elle sera alors au moins égale à 2m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques, ni entre une construction et une piscine.

Article AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. AU.9

Voir les Orientations d'Aménagement (pièce 2b)

Pas de dispositions.

Article AU.10 Hauteur maximale des constructions

Art. AU.10

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

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

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux constructions ou ouvrages (tels que gymnase, antennes, etc.) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Art. AU.11

Voir les Orientations d'Aménagement (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. Ceci n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, grâce à l'emploi des couleurs des matériaux locaux en particulier.

Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à 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 parement ou un enduit.

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

Les toitures seront de couleur sombre et leurs matériaux ne seront pas brillants. Les panneaux solaires ou photovoltaïques, les toitures végétalisées, les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides pour les serres et vérandas sont aussi autorisés.

~~Les constructions seront principalement couvertes avec des toitures à deux ou quatre pans. Les autres formes de toitures seront réservées à des volumes secondaires (dont les extensions) ou à la couverture d'annexes.~~

II- CLÔTURES :

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

Sur rue : la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70m, sauf pour les haies qui pourront avoir une hauteur maximale de 2m. Les clôtures pleines ont une hauteur maximale de 1,20m, elles pourront être surmontées d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur d'1,70m.

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

En limite séparative : la hauteur des clôtures est limitée à 2m.

En limite avec l'espace naturel et en bordure des chemins, les clôtures sont obligatoirement des haies, doublées ou non d'un dispositif type lisses normandes, d'une hauteur inférieure à 1,7m.

III- PROTECTION DES ÉLÉMENTS D'INTERÊT PAYSAGER OU ECOLOGIQUE :

Les plantations d'intérêt écologique et paysager (maillage de haies, alignements d'arbres, etc.) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme seront préservées et entretenues. Cependant,

- leur suppression ponctuelle est autorisée lors de la création d'un accès ou pour un dégagement de visibilité permettant d'assurer la sécurité des échanges ;
- la replantation en recul est autorisée, lors de l'élargissement d'une voie.

Les murs en pierre de Caen repérés en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme seront préservés. Ils pourront être percés ponctuellement d'ouvertures.

IV – COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

→ voir sur le site de Caen la Mer :

<http://www.caenlamer.fr/sites/default/files/documents/reglement-collecte.pdf>

<http://www.caenlamer.fr/content/documents-telecharger-dechets>

Toute construction nouvelle concernée par la collecte, doit prévoir un lieu de stockage spécifique des contenants destinés au recueil des déchets ménagers et assimilés. Il sera aménagé et dimensionné pour que la collecte puisse se faire depuis le domaine public, sans entraver la circulation des piétons. Si nécessaire, une plateforme de présentation sera réalisée sur le domaine privé, en limite du domaine public, à une distance maximale de 7m du fil d'eau de la voirie empruntée par le véhicule de collecte. Ils seront dimensionnés en tant que besoin. Cette disposition ne s'applique pas au maison individuelle.

De plus, toute opération de construction ou d'aménagement à usage d'habitation devra prévoir l'emplacement d'une colonne d'apport volontaire des emballages en verre à raison d'une colonne pour 400 habitants, avec un minimum d'une colonne pour tout projet compris entre 150 et 400 habitants.

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

Art. AU.12

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

1- Stationnement des cycles :

Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou logements collectifs, il sera aménagé un espace de stationnement couvert et équipé (éclairage / sécurisation/...) facilement accessible depuis les accès extérieurs ;

Pour information : voir les normes du PDU de Caen la mer reportées en annexe

2- Stationnement des véhicules automobiles légers :

Hôtel / hébergement : 1 place de stationnement par chambre ou unité d'hébergement ;

Habitat : 2 places par logement ;

Ce quota pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur des aires de stationnement collectives. Pour les places liées à des maisons individuelles, on privilégiera l'aménagement en "non clos" devant l'accès. Il sera alors réalisé sur une surface carrée d'au moins 5mx5m.

Autres destinations : la taille du parc de stationnement sera adapté à la nature de l'occupation.

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

Art. AU.13

Les haies seront constituées d'essences locales.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

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

De plus, en AUb et AUc au moins 10% de la superficie de l'opération d'aménagement sera aménagé en espace vert commun. Elle permettra la création d'au moins un espace collectif aménagé pour la rencontre et le jeu des enfants. Tous les espaces seront dimensionnés pour permettre l'entretien mécanique, ainsi aucun n'aura moins d'un mètre de largeur ; Ils ne recevront ni bassins d'eaux pluviales clôturées, ni aires de stationnement ; Ils pourront comprendre des ouvrages de gestion des eaux pluviales s'ils s'insèrent dans les aménagements paysagers (dépression engazonnée, noue d'infiltration, mare plantée, etc.)

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 alors 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 AU.14 Coefficient d'occupation des sols

Art. AU.14

Supprimé part la loi ALUR

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

Art. AU.15

Les haies de conifères ou d'essences à pousse rapide (type Thuya, laurier palme, etc.) sont interdites afin de limiter les déchets verts ou l'acidification des sols.

Chaque unité foncière disposera d'un espace non imperméabilisé et planté, d'une taille au moins égale à :

- 20% de la superficie de l'unité foncière pour les logements et hébergements (dont hébergements touristiques) ;
- 10% de la superficie de l'unité foncière pour les autres destinations ;

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Caractère de la zone - Rappel du rapport de présentation

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

- **des secteurs Ac**, qui correspondent à la zone d'implantation au sein de laquelle les constructions à usage d'habitation existantes (et sans lien avec un site d'exploitation agricole) pourront réaliser des extensions et des annexes ;
- **un secteur Ar** qui prend en compte l'espace à l'intérieur duquel s'inscrira l'aménagement de la route programmée entre la RD515 et la RD7 ;
- **un secteur Ap** qui intègre les ouvrages mémoriels du Site Hillman et qui sera à ce titre protégé de toutes constructions ou installations ;
- **un secteur As** qui correspond à la zone d'implantation des constructions et installations nécessaires à l'accueil du public sur le Site Hillman ;

A consulter :

- Les Dispositions Générales en introduction du règlement pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent ;
- En annexe : les recommandations applicables aux secteurs compris dans les zones potentiellement submersibles ;

Règlement

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

En Ac, Ap et As :

- toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas autorisée en A2 ;

En Ar,

- toute nouvelle construction ou installation qui n'est pas liée et nécessaire à la nouvelle route, à l'exception de celles qui sont nécessaires à une infrastructure publique ou d'intérêt collectif et qui n'entravent pas la réalisation de la nouvelle route.

Sur le reste de la zone :

- toute nouvelle construction ou installation qui n'est pas nécessaire à une exploitation agricole. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- les terrains de camping, de caravanning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (résidence mobile de loisir, chalet, bungalow, etc.) ;
- le stationnement de caravanes ;
- les carrières ;

Sur l'ensemble de la zone :

- dans les zones de remontée de nappe à faible profondeur, telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL : les constructions sur sous-sol ; Dans les zones d'affleurement de nappe, les nouvelles constructions sont interdites ;
- Aux abords des cavités mentionnées sur le règlement graphique : Du fait des risques d'effondrement, toute construction sera interdite dans un périmètre de 50m autour de la cavité.
- toute nouvelle construction dans les zones humides (au sens du code de l'environnement) ;

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

Art. A.2

Les occupations et utilisations du sol qui suivent, sont autorisées dans le respect du cadre fixé aux articles L121-8 à L121-12 du code de l'urbanisme.

En Ac, sont seulement autorisés :

- l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes au profit de l'habitation ou de l'activité agricole.
- l'extension des logements existants ainsi que la construction de leurs annexes ; Elles resteront limitées à un maximum de 30m² de surface de plancher supplémentaire (en une ou plusieurs fois), par unité foncière bâtie existante à la date d'approbation du PLU ;

Ces occupations du sol 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 ;
- que l'état d'un bâtiment et son intérêt patrimonial justifie son aménagement ou son changement de destination ;

En As, sont seulement autorisés :

- les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public visitant le site Hillman ; elles le sont sous réserve de leur insertion architecturale et paysagère dans le site (grâce à des plantations d'accompagnement, des toitures végétalisées, etc.)

En Ap sont seulement autorisés:

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la protection patrimoniale du site Hillman ;

Sur le reste de la zone sont autorisés:

- Les ouvrages nécessaires à l'énergie éolienne et les constructions ou installations liées aux activités agricoles, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, et sous réserve de la procédure prévue à l'article L121-10 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- L'extension limitée des constructions existantes à usage agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ;
- les affouillements et exhaussements s'ils font l'objet d'aménagements paysagers pour assurer leur insertion dans le paysage ;

De plus, sur l'ensemble de la zone :

- Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol doit être conforme avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique.

- Dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.
- Aux abords des cavités mentionnées sur le règlement graphique : Du fait des risques d'effondrement, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant de les localiser et de préciser la zone de recul.
- Dans les zones d'effets aux abords de la canalisation de gaz (telles qu'elles résultent des études de sécurité), des mesures de reculs et de protection des constructions et installations, en fonction de leur nature, seront imposées, par le gestionnaire de l'infrastructure.

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

→ voir le règlement de collecte et son Cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme sur le site de Caen la Mer

Les accès et les voiries présenteront des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, 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 le règlement d'assainissement et son cahier de prescriptions techniques sur le site de Caen la Mer

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles nécessitant un assainissement. 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 des eaux pluviales sur site et l'évacuation des trop-pleins dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque 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 (en conformité avec le règlement d'assainissement) ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

Dans les périmètres de protection d'un forage, ces aménagements respecteront les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant son utilité publique ; tout système d'engouffrement rapide des eaux est ainsi interdit.

Les fossés et canaux ne peuvent être busés que pour permettre le passage et ceci seulement sur la largeur de ce passage.

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

Supprimé par la loi ALUR

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

Art. A.6

Les constructions sont implantées :

- Routes départementales : à une distance de leur axe au moins égale à 35m ;
- Autres voies : à une distance de leur axe au moins égale à 10m ;
- Cours d'eau : à une distance de leurs berges au moins égale à 10m ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 2m.

Elles ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à une berge ou si, le long des voies et emprises publiques, elle est sans effet sur la sécurité routière et la qualité des paysages.

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

Art. A.7

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine, à urbaniser ou un secteur Ac ou Nc. Sinon, elle doit être implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

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

Art. A.8

Pas de dispositions.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Art. A.9

En Ac, l'emprise au sol des constructions (y compris extensions et annexes) restera inférieure à 15% de la superficie de l'unité foncière.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Art. A.10

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

En Ac, les constructions à usage d'habitation (y compris extensions) auront une hauteur maximale de 6 m à l'égout ou à l'acrotère et de 11m au faitage. Les annexes auront une hauteur maximale de 6m.

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

Art. A.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux, ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement, grâce à l'emploi des couleurs des matériaux locaux, en particulier.

Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- l'aménagement ou l'extension ainsi que les annexes d'un bâtiment existant doit présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.

II-FORMES ET MATERIAUX :

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

Les matériaux de toiture seront de couleur sombre. Sont ainsi autorisées :

- les plaques métalliques de couleur ardoise ou gris foncé et le zinc prépatiné.

ainsi que :

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

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

Leur hauteur est limitée à 2m.

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

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.

IV- PROTECTION DES ÉLÉMENTS D'INTERÊT PAYSAGER OU ECOLOGIQUE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'intérêt écologique et paysager (maillage de haies, alignements d'arbres, etc.) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme seront préservées et entretenues. Cependant,

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

(sous forme d'une haie bocagère haute à plusieurs strates), avec des essences locales variées.

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

Art. A.12

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

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

Art. A.13

Les haies seront constituées d'essences locales.

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

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 A.14 Densité

Art. A.14

En Ac, la densité maximale des constructions à usage d'habitation résulte de l'application des dispositions des articles A2, A9 et A10.

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

Art. A.15

Les haies de conifères ou d'essences à pousse rapide (type Thuya, laurier palme, etc.) sont interdites afin de limiter les déchets verts ou l'acidification des sols.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

Caractère 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 distingue **des secteurs Nc** qui correspondent à la zone d'implantation au sein de laquelle les constructions à usage d'habitation existantes (et sans lien avec un site d'exploitation agricole) pourront réaliser des extensions et des annexes ;

A consulter :

- Les "Dispositions Générales" en introduction du règlement pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent ;
- En annexe : les recommandations applicables aux secteurs compris dans les zones potentiellement submersibles ;

Règlement

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. N.1

Sur l'ensemble de la zone :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets ou véhicules désaffectés ;
- les carrières ;
- tout mouvement de terrain dans les zones humides protégées et, sur le reste de la zone : 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 ;
- La réalisation de nouvelles constructions sur sous-sol (enterré ou semi-enterré), dans les zones d'affleurement de la nappe à faible profondeur, (telles qu'elles résultent de l'atlas de la DREAL) ;
- 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 ;

Sont de plus interdites en Nc, les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- toutes constructions à l'exception de celles à usage d'exploitation agricole ou forestière et d'habitations qui sont autorisées en N2 ;

Sont de plus interdites sur le reste de la zone :

- toutes constructions dans les zones humides protégées,
- les nouveaux gabions ;

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

Art. N.2

Les occupations et utilisations du sol qui suivent, sont autorisées dans le respect du cadre fixé aux articles L121-8 à L121-12 du code de l'urbanisme.

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 et le changement de destination des constructions existantes au profit de l'activité agricole ou forestière ;
- l'extension des logements existants ainsi que la construction de leurs annexes ; Elles resteront limitées à un maximum de 30m² de surface de plancher supplémentaire ou en l'absence de décompte de surface de plancher, à 30m² d'emprise au sol supplémentaire, en une ou plusieurs fois, et ce, par unité foncière bâtie existante à la date d'approbation du PLU ;

Sur le reste de la zone les utilisations et occupations du sol suivantes sont autorisées sous les réserves énoncées ci-après :

- les aménagements légers et objets mobiliers s'ils sont nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel ou à son ouverture au public (cheminements aménagés dont pistes cyclables, objets mobiliers, poste d'observation, installations sanitaires, poste de secours, aires de stationnement non imperméabilisées, etc.) et sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux (dont les zones humides) ; Ainsi les postes de secours et installations sanitaires ne pourront être implantées dans les Espaces Naturels Sensibles.
- les aménagements (dont les affouillements et exhaussements de sols), ouvrages (dont réseaux) et installations d'intérêt collectif nécessaires à l'accès en mer, la défense contre la mer, la sécurité en mer et sur les plages ou à la lutte contre les inondations/submersions, sauf dans les zones humides protégées ;
- la reconstruction d'un gabion s'il a été déclaré avant l'entrée en application du PLU ;

DE PLUS :

Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol doit être conforme avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique.

Dans les zones submersibles telles qu'elles résultent du dernier atlas régional des zones sous le niveau marin : Les constructions autorisées le sont, si leur plancher le plus bas est établi à une hauteur au moins égale à 3,7m NGF. Cette disposition ne s'applique qu'en l'absence d'un plan de prévention des risques.

Dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas réalisé par la DREAL : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les sols argileux : Du fait des risques liés au retrait-gonflement des argiles, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les techniques de constructions (fondations / structures) à la nature des sols.

Dans les zones d'effets aux abords de la canalisation de gaz (telles qu'elles résultent des études de sécurité), des mesures de reculs et de protection des constructions et installations, en fonction de leur nature, seront imposées, par le gestionnaire de l'infrastructure.

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 le règlement d'assainissement
et son cahier de prescriptions techniques sur le site de Caen la Mer

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles nécessitant un assainissement. 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 des eaux pluviales sur site et l'évacuation des trop-pleins dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque 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 (en conformité avec le règlement d'assainissement) ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

Dans les périmètres de protection d'un forage, ces aménagements respecteront les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant son utilité publique ; tout système d'engouffrement rapide des eaux est ainsi interdit.

Les fossés et canaux ne peuvent être busés que pour permettre le passage et ceci seulement sur la largeur de ce passage.
--

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

Supprimé part la loi ALUR

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

Art. N.6

Les constructions sont implantées :

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

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 à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 2m.

Elles ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à une berge ou si, le long des voies et emprises publiques, elle est sans effet sur la sécurité routière et la qualité des paysages.

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

Art. N.7

Toute construction nouvelle est implantée soit en limite séparative de propriétés, soit à une distance de celle-ci au moins égale à 3 m.

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

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

Art. N.8

Pas de dispositions.

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Art. N.9

En Nc : l'emprise au sol des constructions (y compris extensions et annexes) restera inférieure à 15% de la superficie de l'unité foncière.

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

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Art. N.10

En Nc : les constructions à usage d'habitation (y compris extensions) auront une hauteur maximale de 6 m à l'égout ou à l'acrotère et de 11m au faitage. Les annexes auront une hauteur maximale de 6m.

**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 ,e qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, grâce à l'emploi des couleurs des matériaux locaux en particulier.

Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- l'aménagement ou l'extension ainsi que les annexes d'un bâtiment existant doit présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.

II-FORMES ET MATERIAUX :

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

Les matériaux de toiture seront de couleur sombre, les plaques métalliques de couleur ardoise ou gris foncé et le zinc prépatiné sont ainsi autorisés.

Sont de plus autorisés, les panneaux solaires ou photovoltaïques, les toitures végétalisées et les vitrages ou matériaux transparents ou translucides pour les serres et vérandas.

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

Leur hauteur est limitée à 2 m.

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

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.

Cependant, les murs en pierres apparentes pourront être conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Ils pourront être prolongés dans la même facture.

IV- PROTECTION DES ÉLÉMENTS D'INTERÊT PAYSAGER OU ECOLOGIQUE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'intérêt écologique et paysager (maillage de haies, alignements d'arbres, etc.) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme seront préservées et entretenues. Cependant,

- la replantation en recul est autorisée, lors de l'élargissement d'une voie ou lors de l'extension d'une unité foncière ou d'exploitation agricole ; elle le sera au minimum sur le même linéaire. Ces replantations seront effectuées à la manière traditionnelle (sous forme d'une haie bocagère haute à plusieurs strates), avec des essences locales variées.

Article 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 (le cas échéant) et à éviter 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 4 places. Les haies seront constituées d'essences locales.

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 N.14 Densité

Art. N.14

En Nc, la densité maximale des constructions à usage d'habitation résulte de l'application des dispositions des articles A2, A9 et A10.

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

Art. N.15

Les haies de conifères ou d'essences à pousse rapide (type Thuya, laurier palme, etc.) sont interdites afin de limiter les déchets verts ou l'acidification des sols.

VI- ANNEXES

a- Normes prévues par le PDU de CAEN LA MER :

Ce document mentionne les normes de stationnement retenues par le PDU approuvé le 19 novembre 2013, dont les dispositions ne s'appliquent pas encore à la commune.

Elles sont indiquées pour information et prises en compte.

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 antivol individuels.		
	Normes minimales	Habitat	Bureaux
	Surface minimale de 3m ² , à laquelle s'ajoute : +1,5 m ² / logement de type chambre, studio, F1 ou F2 +3 m ² / logement de type F3 ou F4 +4,5 m ² / logement de type F5 ou plus	Surface minimale de 3m ² , à laquelle s'ajoute : +1,5 m ² pour 80 m ² de SHON	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...

b- Recommandations pour la construction dans les zones potentiellement submersibles :

- copie de la doctrine administrative applicable aux autorisations d'urbanisme ;

Ce document mentionne les recommandations applicables dans les zones de risques, en fonction de leur importance, dans l'attente de l'approbation du PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES LITTORAUX ;