

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)

### APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Communautaire  
en date du : **24 juin 2021**

LE PRÉSIDENT  
M. Joël BRUNEAU

**3a - RÈGLEMENT**

## **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 caravaning 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 30m<sup>2</sup> 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.

Lorsqu'un réseau (réseau enterré, ou fossés) existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des

dispositifs de régulation des débits (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 ;

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.

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 suivant leurs nécessités techniques, à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 2m, après prise en compte de la sécurité routière.

**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.