

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

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 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 caravaning 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.

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

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 en fonction de la sécurité routière et 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. 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.

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 adaptée 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 aménagée 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 par 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 ;