

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

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.

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).

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 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 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 par 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.