

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

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.

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 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.

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 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 vieillies, 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 par 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.