

Communauté urbaine de Caen la Mer

commune de **CARPIQUET**

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 13.02/1979

RÉVISION N° 1 approuvée le23.03 / 2002

PLU approuvé le27.12 / 2012

Modification n° 1 25.01 / 2016

Modification n°2 29.06 / 2017

Modification n°3 26.09 / 2019

MODIFICATION N°4

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire
en date du **29 septembre 2022**

Le Président
Monsieur Joël Bruneau

Pièce N° 3a

REGLEMENT

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 à l'ensemble du territoire de la commune de **CARPIQUET (14)**.

ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législation 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.

PERMIS DE DÉMOLIR :

Le permis de démolir est institué sur la commune au titre de l'article L123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme, pour les constructions ou ensembles de construction remarquables désignées sur le règlement graphique.

DROIT DE PRÉEMPTION :

Hors périmètre de ZAD, le droit de préemption est applicable sur l'ensemble des zones urbanisées et urbanisables de la commune.

RÈGLEMENT DE PUBLICITÉ :

Néant

CLOTURES – R421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;*
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;*
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

Sur la commune en application de la délibération du Conseil Municipal du 28 février 2008, les clôtures sont soumises à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 3 : Application des règles dans le cas de lotissements ou de divisions en propriété.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain issu de la division, sauf mention contraire dans le règlement de la zone.

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, la définition en application lors de l'élaboration du PLU est rappelée ci-après pour information.

Pour les autres, la définition donnée précise l'acception donnée à ce terme.

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 ;

Alignement : limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées ;

Annexes (à ne pas confondre avec extension) : construction dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importantes (mais non accolées à elle), 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, 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 comme attique et non comme étage droit, 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 ;

Baie principale : baie d'une pièce principale, c'est-à-dire dans laquelle séjournent ou dorment habituellement les personnes dans le cas des locaux d'habitation, ou dans laquelle travaillent les personnes dans le cas des bureaux. Les baies de cuisine seront considérées comme des baies principales ;

Caravane : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, 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 (R.111-37 du code de l'urbanisme)

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

Clôture verte : Est ainsi désignée une clôture réalisée en limite avec l'espace naturel ou agricole qui doit obligatoirement être composée d'alignement d'arbres (si la clôture est mitoyenne) ou de haies bocagères d'essences locales.

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.

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

Densité : voir article R111-21 du Code de l'urbanisme.

Égout du toit : ligne basse du pan de toiture ;

Espaces non privatifs : sont ainsi dénommés dans les opérations de lotissements ou de constructions groupées : la voirie automobile ou piétonne, les aires de stationnement et les espaces communs non destinés à être utilisés par un seul foyer ;

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 ;

Faîte : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture ;

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 terrain naturel avant travaux, sous l'emprise de la construction, sauf mention contraire dans l'article 10. 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.

-> voir Niveau droit

-> voir hauteur droite

Hauteur droite : Elle est mesurée au nu de la façade, du sol au point de rencontre (matérialisé au non) avec le nu de la toiture ou de l'acrotère de l'attique ;

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

Hôtel (Article 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 est superposé 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 : terrain issu de la division d'un terrain ;

Lotissement : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâties.

Niveau droit : sont ainsi désignée les niveaux qui ne sont ni sous combles ni sur l'attique

Nouvelle ou nouveau : qui est postérieur à la date d'approbation du présent PLU ;

Surface de plancher : voir article R111-22 du Code de l'urbanisme.

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 ;

Stationnement (place de) - mode de calcul :

La taille d'une place de stationnement pour véhicule léger sera à minima une surface rectangulaire de 2,50m x 5,00m. Elle pourra être réduite jusqu'à 2,30m x 5,00m dans le cas d'une disposition en épi.

Lorsqu'il est précisé un décompte par tranche entière, le mode de calcul retenu est le suivant : 1 tranche entière = 1 place ;

Exemple :

Si la tranche est de 60 m², avec un minimum de 1,5 places par logement (arrondi au nombre supérieur) :

- *un logement individuel de moins de 180m² de plancher nécessite deux places de stationnement ;*
- *un logement individuel d'une surface de plancher comprise entre 180 à 239 m² de plancher nécessite trois places de stationnement ;*
- *un immeuble de logements collectifs comprenant 7 logements et moins de 720 m² de surface de plancher nécessite 11 places : 7x 1,5 = 10,5 => 11 places / 719 /60 = 11,98 places soit 11 tranche entière ;*

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

Zone UA

Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)

La zone UA ("A" comme aéroport) est réservée aux infrastructures, équipements et constructions nécessaires ou compatibles avec l'Aéroport de Caen-Carpiquet.

Article UA.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

En cohérence avec le caractère de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol suivantes qui ne sont pas autorisées en UA2, sont interdites, et en particulier :

- les carrières ;
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, PRL, etc.) ;

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

Seules les constructions et installations liées aux destinations suivantes sont autorisées.

- logements : Seuls les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone est autorisée. Ils le sont sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.
- entrepôts, bureaux : Seuls ceux qui sont destinés à des activités nécessaires ou compatibles avec l'aéroport sont autorisés.
- équipements publics ou d'intérêt collectif Seuls ceux qui sont compatibles avec l'activité aéroportuaire sont autorisés.

Article UA.3 Accès et voirie

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Elles seront adaptées à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Article UA.4 Desserte par les réseaux

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 les dispositions du règlement d'assainissement de CAEN-LA-MER en annexes documentaires)

a) Eaux usées :

- le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ;

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 : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article UA.5 Superficie minimale des terrains

Néant.

Article UA.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement de la RD9 au moins égale à 10m. Elles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des autres voies de desserte internes à zone (publiques ou non).

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 (dont aéroportuaires), qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

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

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété. Cette distance ne sera jamais inférieure à 5m.

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, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

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

Néant.

Article UA.9 Emprise au sol des constructions

Néant.

Article UA.10 Hauteur des constructions

Néant

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

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.

On préférera, pour les volumes simples, le masquage des toitures à faible pente par des acrotères. Les ouvrages techniques seront intégrés à l'architecture de la construction (sous grille par exemple).

Les matériaux de façade seront choisis dans les teintes allant du blanc au noir en passant par les nuances de gris. Les nuances de bleu ou beige sont aussi autorisées.

Les matériaux de toiture seront de couleur sombre : grise ou bleu ardoise, sauf pour l'aérogare.

Les toitures végétalisées sont aussi autorisées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques aussi autorisés sous réserve de la réglementation aéroportuaire. Les matériaux brillants sont interdits.

CLOTURES

Elles seront composées d'une haie basse taillée doublée ou non de grillage rigide sur potelets de couleur sombre. Leur hauteur sera conforme à la réglementation fixée par la Direction Générale de l'Aviation Civile.

ORDURES MÉNAGÈRES :

> voir le cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme de Caen la mer
> Voir le règlement communautaire de collecte

Les nouvelles opérations d'aménagement et de constructions comprendront une aire aménagée pour recevoir le stockage temporaire des poubelles ou containers d'ordures ménagères. Elle sera facilement accessible depuis la voie publique.

Article UA.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

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

Il est en particulier requis :

- pour les cycles : Pour les cycles, il sera aménagé une aire de stationnement couverte et équipée ou un local dont l'équipement et la superficie sont précisés dans le PDU. Il sera proportionné aux besoins des habitants ou usagers. Il ou elle aura une superficie minimale de 5m².
- pour les véhicules automobiles légers :
 - Bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher ;
 - Hôtel : 1 place de stationnement par chambre ;
 - Entrepôt / commerce / industrie : une aire de stationnement au moins égale à 25% de l'emprise au sol des bâtiments ;

Nota :

- Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction, détaillé ci-dessus, s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L.111-19, L.111-20, L.151-35, L.151-36).

- Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations, les dispositions substitutives prévues par le Code de l'Urbanisme seront appliquées.

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

Pour les haies et plantations, seules les essences locales sont autorisées.

Obligation de planter : les aires de stationnements des véhicules légers seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Article UA.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Néant.

Zone UC

Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)

Cette zone correspond à des quartiers urbains où domine l'habitat. Elle a vocation à recevoir, en plus des logements, les activités, services ou équipements normalement présents dans un centre urbain, et compatibles avec sa vocation résidentielle dominante.

Elle se divise en secteurs :

- **les secteurs UCa** correspondent aux quartiers pavillonnaires du village de Carpiquet ;
- **le secteur UCb** correspond au quartier de Bellevue : il est divisé en deux sous-secteurs UCb1 et UCb2, qui autorisent des modes de densification différents ;
- **les secteurs UCc** correspondent à des pôles d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- **les secteurs UCd** correspondent aux secteurs pouvant recevoir des constructions de plus de deux niveaux droits.
- **le secteur UCv** est réservé à l'accueil des gens du voyage.

Article UC.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles avec la vocation urbaine de la zone sont interdites, soit en particulier :

- les constructions destinées à des activités d'entreposage, d'industrie ou d'agriculture ;
- 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 services publics ou d'intérêt collectif ou à des aménagements paysagers ;

De plus sont interdits en UCc et UCv

- les commerces, bureaux et hôtels ;
- les logements à l'exception de ceux autorisés en UC2;

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

1- Constructions destinées à des activités artisanales ou accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont liées et compatibles avec l'activité urbaine et le caractère résidentiel des quartiers environnants sont autorisées.

2- En UCc : Seuls les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements est autorisée. Ils le sont sous réserve qu'ils soient intégrés à l'un des équipements.

3- En UCv : Les aménagements et constructions nécessaires à l'accueil des gens du voyage sont autorisés.

4- Secteurs 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 pris en application de l'arrêté du 30 mai 1996.

5- Secteurs d'espaces verts : localisés sur le règlement graphique, ils sont réservés à des plantations. Ils pourront en outre recevoir :

- des aires de jeux ;
- des voies pédestres ou cyclables ;
- des accès ;
- des ouvrages de petites dimensions nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif ;
- des ouvrages de gestion des eaux pluviales dès lors que par leur paysagement ils font partie des espaces verts ;

6- Application du PLH 2019/2024

DENSITÉ RESIDENTIELLE :

- toute opération de logements portant sur plus de 0,5 hectare présentera une densité minimale moyenne au moins égale à 35 logements par hectare ;

MIXITÉ DES PARCS DE LOGEMENTS DANS LA PRODUCTION NEUVE :

- toute opération de construction ou d'aménagement portant sur plus d'un hectare, comprendra au moins 20% de logement locatif social et au moins 10% de location abordable.

- toute opération réalisant plus de 20 logements locatifs sociaux, comprendra 30% de logements de type PLAI, dont environ la moitié seront des logements de petite taille (T1 ou T2)

Article UC.3 Accès et voirie

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 3 m. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements et 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 et la sécurité 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 UCb2 aucune création d'accès automobile ne sera autorisé sur la Rue Roland Vico (sur Saint Germain la Blanche Herbe).

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 principales, aux véhicules de transport en commun.

Les nouvelles rues auront une emprise minimale de 6m, y compris les espaces pour piétons et cyclistes.

Les nouvelles rues en impasse qui desservent plus de 4 logements seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour sans marche arrière.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement la possibilité de raccorder sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable), en espace non-

privatif, à la voirie existante ou aux opérations contigües prévues ultérieurement.

Article UC.4 Desserte par les réseaux

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 les dispositions du règlement d'assainissement de CAEN-LA-MER en annexes documentaires*)

a) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

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 : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu, par le service gestionnaire.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE COMMUNICATION :

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

Article UC.5 Superficie minimale des terrains

Néant.

Article UC.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et entreprises publiques

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Elles 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 ;*
- *ni l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant.*
- *En secteur UCd : ni à la réalisation de balcons en saillie (sur le domaine public) au dessus d'un espace vert, dès lors que celle-ci n'est pas supérieure à 1,5m, par rapport à l'alignement.*

Les constructions respectent les indications portées sur le règlement graphique. En l'absence d'indications les dispositions suivantes s'appliquent.

En UCv :

- les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies publiques au moins égale à 3m.

En UCa et UCd :

- Les nouvelles constructions ou extensions de construction respectent les fronts bâties (continus ou non) existants le long des voies ouvertes à la circulation automobile. En l'absence de front bâti, elles sont implantées avec un recul au moins égal à 3m de l'alignement, sauf en ce qui concerne les constructions ou partie de construction comprenant un garage dont la porte ouvre sur la voie : elles sont implantées avec un recul au moins égale à 5m pour que soit disposée une aire de rectangulaire d'au moins 3m par 5m pour le stationnement d'un véhicule léger devant la porte.
- Le long des chemins : les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

En UCb1 :

Route de Bayeux (RD9a) :

- les constructions sont implantées avec un recul au moins égal à 3m de l'alignement de la voie. Cependant, les parties de constructions comportant un garage ouvrant sur la voie seront implantées avec un recul au moins égal à 5m pour que soit disposée une aire rectangulaire d'au moins 3m par 5m pour le stationnement d'un véhicule léger devant la porte.

Route de Caen (RD9) :

- les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie, sauf pour les parties de constructions comportant un garage ouvrant sur la voie ; elles seront implantées avec un recul au moins égal à 5m pour que soit disposée une aire de stationnement rectangulaire d'au moins 3m par 5m permettant le stationnement d'un véhicule léger devant la porte.

En UCb2 :

Route de Bayeux (RD9a) : les constructions sont alignées à 5m de l'alignement nord de la voie ;

Rue Roland Vico : les constructions sont implantées soit à l'alignement soit avec un recul au moins égal à 3m de l'alignement de la voie.

Sur l'ensemble de la zone :

Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile : les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3m.

Le long des chemins : les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

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

En UCb1, les constructions ou extensions de constructions sont implantées:

- soit en limite séparatives de propriétés, si leur hauteur à l'égout ou à l'acrotère sur la limite et dans une bande de 3m est inférieure à 3m ; La

hauteur au faitage d'un pignon implanté le long de la limite pourra ainsi être supérieure.

- soit à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de propriétés, avec un minimum de 3m ; Cette distance peut être réduite à 2m, dans une bande de 15m comptée par rapport à l'alignement, si la partie de façade qui regarde le fond voisin ne compte pas d'ouvertures.

En UCb2, les constructions ou extensions de constructions sont implantées:

- à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de propriétés, avec un minimum de 3m. Cette distance peut être réduite à 3m, si la partie de façade qui regarde le fond voisin ne compte pas d'ouvertures.

Sur l'ensemble de la zone :

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 bâti par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

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

En UCc et UCv : néant

En UCa : 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 sans pouvoir être inférieure à 2 m entre une annexe dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 3m et sa construction principale ou entre deux constructions dont les hauteurs à l'égout ou à l'acrotère sont inférieures à 3m.

En UCb et UCd: 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 constructions, avec un minimum de 4m.

Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m entre une annexe dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 3m et sa construction principale ou entre deux constructions dont les hauteurs à l'égout ou à l'acrotère sont inférieures à 3m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Article UC.9 Emprise au sol des constructions

En UCc et UCv : néant

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

En UCb2 : L'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou de superstructure publics ou d'intérêt collectif.

Article UC.10 Hauteur des constructions

En UCa : les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits (soit $R + 1 + \text{Combles}$ ou $R + 1 + \text{attique}$). Les constructions auront une hauteur droite maximale de 7m et une hauteur maximale au faitage de 11m.

En UCb1,

- dans une bande de 25m comptée par rapport à l'alignement des voies existantes (portées sur le règlement graphique), les constructions comprendront au maximum trois niveaux y compris les combles (aménageables ou non) ou un étage en attique (soit $R+1+\text{Combles}$ ou $R+1+\text{attique}$). Elles auront une hauteur droite maximale de 7m et une hauteur maximale au faitage de 11m. Au delà, les nouvelles constructions n'auront qu'un niveau droit.

- Au-delà seules sont autorisées l'implantation de constructions de moins de 3 m de hauteur et l'extension limitée des constructions existantes, sans augmentation de leur hauteur maximale ;

En UCb2 :

- dans une bande de 20m (portée sur le règlement graphique) comptée par rapport à l'alignement de la Rue Roland Vico, les constructions auront une hauteur droite maximale de 7m et une hauteur maximale au faîte de 11m (*soit R+1+Combles ou R+1+attique*).
- dans une bande de 20m (portée sur le règlement graphique) comptée par rapport au recul à l'alignement (prescrit en UC6) de la Rue de Bayeux, les constructions comprendront au maximum trois étages y compris les combles (aménageables ou non) ou un étage en attique (*soit R + 2 + Combles ou R + 2 + attique*). Elles auront une hauteur droite maximale de 11m et une hauteur maximale au faîte de 15m.
- Au-delà seules sont autorisées l'implantation de constructions de moins de 3 m de hauteur et l'extension limitée des constructions existantes, sans augmentation de leur hauteur maximale ;

En UCc et UCv : néant

En UCd : les constructions comprendront au maximum trois étages y compris les combles (aménageables ou non) ou un étage en attique (*soit R + 2 + Combles ou R + 2 + attique*). Elles auront une hauteur droite maximale de 11m et une hauteur maximale au faîte de 15m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. Elles ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante, lors de la modification N°4 du PLU, si elle ne dépasse pas la hauteur maximale préexistante.

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

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.

Cette disposition n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou celles employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, grâce à l'emploi des couleurs et 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 hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (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.

Ainsi en UCb : Les constructions respecteront le sens d'implantation dominant sur les parcelles : Elles seront implantées perpendiculairement aux limites séparatives de propriétés existantes et ne pourront présenter une façade parallèle à la Route de Bayeux.

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant de qualité 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 similaires à celles de la construction principale.
- les constructions en matériaux de fortune sont interdites.
- les murs-pignons implantés en bordure de voie (à l'alignement ou suivant le recul minimal) ne pourront être aveugles.

II- FORMES ET MATERIAUX :

Les principaux matériaux de construction visibles présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen : la pierre de Caen (de beige à ocre jaune), l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate de couleur sombre), le bois gris naturel, le torchis ocre ou blanc cassé.

Des teintes complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades, des extensions ou des annexes.

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 enduit ou un parement dont la couleur respectera les principes précédents.

III- CLÔTURES :

Leur hauteur totale est limitée à 2m.

Une bordure marquera l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé).

Les murs en pierres de Caen seront conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Ils pourront être prolongés avec la même facture.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.

L'emploi de tous matériaux de fortune est interdit.

DE PLUS :

Les nouvelles clôtures seront réalisées avec les éléments suivants seuls ou composés :

- une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de couleur neutre;
- un dispositif à claire voie ;
- un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1m surmonté d'un dispositif à claire voie;
- en limite séparatives de propriétés, sauf dans la bande de recul entre la voie et la construction, sur une profondeur maximale de 3m : de murs ou claustres ;
- En limite avec l'espace naturel ou agricole, les clôtures sont obligatoirement composées d'une haie, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie (type grillage ou lisses normandes).

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

IV – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables désignées sur le règlement graphique seront maintenues. Cependant, les haies ou alignements d'arbres implantés en bordure de voie pourront être reconstituées en recul lors de l'élargissement

de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

V – ORDURES MÉNAGÈRES :

Voir le cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme de Caen la mer.

> Voir le règlement communautaire de collecte

Les nouvelles opérations d'aménagement et de constructions comprendront une aire aménagée pour recevoir le stockage temporaire des poubelles ou containers d'ordures ménagères. Elle sera facilement accessible depuis la voie publique. *Cette disposition ne s'applique pas à une construction d'habitation individuelle.*

De plus, pour toute opération d'aménagement de plus de 50 logements, il sera prévu l'implantation d'une colonne d'apport volontaire de verre, dont l'aménagement sera conforme avec le règlement de collecte de Caen La Mer.

Article UC.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Pour les cycles, il sera aménagé une aire de stationnement couverte et équipée ou un local dont l'équipement et la superficie sont précisés dans le PDU, lors de la construction d'équipements, de services ou de logements collectifs. Il sera proportionné aux besoins des habitants ou usagers. Il ou elle aura une superficie minimale de 5m²

Pour les véhicules légers, le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci-dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L.111-19, L.111-20, L.151-35, L.151-36) :

- Logements individuels : deux places de stationnement par logement (hors garage, mais carport compris).

L'accès des parcelles sera aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique. Dans le cadre d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat, ces places de stationnement seront non-closes et aménagées en espace

privatif sur le devant des parcelles : une partie pourra être aménagées sur des espaces collectifs.

- Logements collectifs : une place de stationnement par logement en sous-sol ou entresol, plus une demi-place par logement en aérien. Ces dernières pourront ne pas être privatisées et être aménagées sur des espaces collectifs.
- Hôtellerie /hébergement : 1 place de stationnement par chambre ;
- Bureaux/ commerces /artisanat : une (ou plusieurs) aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 60% de la surface de plancher.

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

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales ;

Les parcelles recevant exclusivement de l'habitat comprendront un ou plusieurs espaces verts sur une surface au moins égale à 20 % de la superficie de leur unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas en UCc et UCv.

Les espaces qui ne sont ni bâtis ni utilisés pour le stationnement ou la circulation seront traités en espaces verts ; ils seront plantés à raison d'un arbre par tranche entière de 300m² d'unité foncière.

De plus, toute aire de stationnement devra être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement ;

Pour information

*Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.
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 UC.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Néant.

ZONE UE

Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)

La zone UE ("e" comme économique) est destinée à l'accueil d'activités artisanale, industrielle, commerciale, hôtelière, d'entreposage ou de bureaux. Elle pourra aussi recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la destination est complémentaire ou compatible avec les précédentes.

On distingue un **secteur UEs** pouvant recevoir des dépôts de matériaux de démolition et de déchets.

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,...).

Article UE.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

En cohérence avec le caractère de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

En UEs :

- toutes constructions ou installations à l'exception de celles autorisées en UE2,
- les dépôts de matériaux, déchets ou véhicules désaffectés, sur des unités foncières qui ne seraient pas spécialement aménagées à cet effet, pour la maîtrise des pollutions ;

Sur le reste de la zone :

- les carrières ;
- les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article UE2 ;
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, PRL, ...),
- les dépôts de ferrailles, déchets ou véhicules désaffectés,

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

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

Présence d'eaux à faible profondeur et ruissellements : Du fait des risques de présence d'eaux à faible profondeur, due à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les constructions ou infrastructures enterrées seront réalisées sous l'entièvre responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Secteur d'anciennes carrières souterraines ou remblayées : du fait de la présence de carrières souterraines ou remblayées, les constructeurs réaliseront les études de sols appropriées pour s'assurer de la stabilité des sols et ainsi mettre en œuvre les dispositifs techniques adéquats avant tout nouvel aménagement ou construction.

De plus, en UEs, sont seulement autorisées :

- les installations y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, liées à l'usage du site ;
- les bâtiments de petite taille nécessaires aux installations sanitaires et à l'accueil des activités présentes sur le site,
- les aménagements nécessaires aux activités autorisées sur le site,

Article UE.3 Accès et voirie

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.

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.

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

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 les dispositions du règlement d'assainissement de CAEN-LA-MER en annexes documentaires)

a) Eaux usées :

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles,

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 : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité. Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu par le service gestionnaire. Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du quartier.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article UE.5 Superficie minimale des terrains

Néant.

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

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure 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 en recul de celui-ci.

Elles ne s'opposent pas à l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant.

Les constructions respectent les indications portées sur le règlement graphique. En l'absence d'indications les dispositions suivantes s'appliquent.

Recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile : 5m de l'alignement ; Cependant les constructions de petites dimensions, telles que les postes de contrôle ou d'accueil, les transformateurs, locaux pour

les vélos, etc. pourront être implantés avec un recul moindre ; il ne sera pas inférieur à 3m.

Recul par rapport à l'emprise ferroviaire : 10m de l'alignement ;

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

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 5m. Cependant, si la hauteur au faitage ou à l'acrotère de la construction est inférieure à 7m, ce minimum est ramené 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, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques, en limite ou en retrait de celles-ci.

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

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 3 m.

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

Néant.

Article UE.10 Hauteur des constructions

Néant.

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

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.

On préférera, pour les volumes simples, le masquage des toitures à faible pente par des acrotères. Les ouvrages techniques seront intégrés à l'architecture de la construction (sous grille par exemple).

Les matériaux de toiture seront de couleur sombre : grise ou bleu ardoise. Les toitures végétalisées sont aussi autorisées. Les matériaux brillants sont interdits.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de la réglementation aéroportuaire.

La couleur des matériaux de façades sera harmonieuse avec celles des constructions voisines. Les couleurs vives sont strictement limitées aux éléments de modénature et de publicité.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit.

CLOTURES

Les clôtures seront faites de grillages rigides sur potelets, de couleur vert foncé et / ou de haies d'essences locales ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines.

Elles masqueront depuis les voies, les aires de stationnement de véhicules utilitaires, les dépôts de matériel ou matériaux ou les cours de service.

ORDURES MÉNAGÈRES :

> voir le cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme de Caen la mer
> Voir le règlement communautaire de collecte

Les nouvelles opérations d'aménagement et de constructions comprendront une aire aménagée pour recevoir le stockage temporaire

des poubelles ou containers d'ordures ménagères. Elle sera facilement accessible depuis la voie publique.

Article UE.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

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

Il est en particulier requis :

- pour les cycles : Pour les cycles, il sera aménagé une aire de stationnement couverte et équipée ou un local dont l'équipement et la superficie sont précisés dans le PDU, Il sera proportionné aux besoins du personnel, de la clientèle ou des usagers de l'établissement. Il ou elle aura une superficie minimale de 5m².
- pour les véhicules automobiles légers :
 - Bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher;
 - Hôtellerie : 1 place de stationnement par chambre ;
 - Entrepôt / commerce / industrie / artisanat : une aire de stationnement au moins égale à 50% de l'emprise au sol des bâtiments. Cependant, cette superficie pourra être réduite jusqu'à 20% si les locaux présentent une occupation inférieure à un emploi pour 100m² d'emprise au sol, sauf pour les commerces.

Nota :

- Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction, détaillé ci-dessus, s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L.111-19, L.111-20, L.151-35, L.151-36).
- Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations, les dispositions substitutives prévues par le Code de l'Urbanisme seront appliquées.

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

Pour les haies, seules les essences locales sont autorisées.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul le long des voies sont plantés, s'il y existe une clôture grillagée, elle est doublée d'une haie basse taillée.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essence locale masquent depuis les voies publiques les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires et facilitent l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.

OBLIGATION DE PLANTER :

- 10% de l'unité foncière sera traité en espace vert et planté d'arbres ; pour être décomptés ces espaces ne devront pas avoir moins d'un 1,5m de largeur (pour leur entretien mécanique) et moins de 20m² de superficie.
- les aires de stationnement des véhicules légers (pour le personnel ou la clientèle) seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Elles seront masquées depuis les voies par des talus plantés (d'environ 0,7m de hauteur) ou des haies basses.

Article UE.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Néant.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Zone 1AU

Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)

La zone 1AU est une zone à caractère naturel ouverte à l'urbanisation si elle est équipée et aménagée par des opérations d'aménagement compatibles avec les ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT qui précisent le P.A.D.D.

Elle est destinée à l'accueil de logements et des activités, services ou équipements qui sont compatibles avec l'activité urbaine du fait de la faible ampleur des nuisances et risques qu'ils supposent.

Elle comprend

- ***un secteur 1AUa***, situé en entrée de ville sud, destiné à l'extension des quartiers pavillonnaires du centre-bourg.
- ***un secteur 1AUb*** destiné à l'extension du quartier d'habitation de Bellevue
- ***Un secteur 1AUc*** destiné à la création d'un nouveau quartier qui terminera l'urbanisation au nord de l'église
- ***un secteur 1AUd***, situé de part et d'autre de la RD220 ; il est destiné à l'accueil de constructions plus hautes que dans les quartiers riverains, pour plus d'intensité urbaine à proximité des équipements et services.

Article 1AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles avec la vocation de la zone, précisées ci-dessus, sont interdites, soit en particulier :

- les constructions destinées à des activités d'entreposage, d'industrie ou d'agriculture ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas justifiés par un aménagement paysager, technique ou architectural ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;

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

Article 1AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone, contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics le cas échéant, et qu'il réalise les aménagements et constructions en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement qui complètent le PADD.

Elle le sera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et le règlement et sous réserve qu'une opération qui ne concerne qu'une partie de la zone ne compromette pas l'aménagement d'ensemble futur de la zone et ne soit pas de nature à le renchérir.

2- Activités artisanales : Seules celles qui sont liées et compatibles avec l'activité urbaine sont autorisées.

3- Dans les secteurs à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres : (indiqués sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux pris en application de l'arrêté du 30 mai 1996.

4- Secteurs d'espaces verts : localisés sur le règlement graphique, ils sont réservés à des plantations. Ils pourront en outre recevoir :

- les plantations et aires de jeux, dont ceux (privatifs ou collectifs) prescrits à l'article 1AU13 ;
- des voies pédestres ou cyclables ;
- des accès ;
- des ouvrages de petites dimensions nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif ;
- des ouvrages de gestion des eaux pluviales dès lors que par leur paysagement ils font partie des espaces verts ;

5- Compatibilité avec le PLH 2019/2024

DENSITÉ RESIDENTIELLE :

- toute opération de logements portant sur plus de 0,5 hectare présentera une densité minimale moyenne au moins égale à 35 logements par hectare

MIXITÉ DES PARCS DE LOGEMENTS DANS LA PRODUCTION NEUVE :

- toute opération de construction ou d'aménagement portant sur plus de 1 hectare, comprendra au moins 20% de logement locatif social et au moins 10% de location abordable.
- toute opération réalisant plus de 20 logements locatifs sociaux, comprendra 30% de logements de type PLAI, dont environ la moitié seront des logements de petite taille (T1 ou T2)

Article 1AU.3 Accès et voirie

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 3m.

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 des terrains. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. Aucun accès privatif ne sera autorisé en bordure de la RD220.

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 service, dont ceux de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Les rues en impasse seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour sans marche arrière.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement la possibilité de raccorder sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable), en espace non-

privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës prévues ultérieurement.

Les chemins pédestres ou cyclables auront une largeur minimale de 3m.

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

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 les dispositions du règlement d'assainissement de CAEN-LA-MER en annexes documentaires)

a) Eaux usées : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales 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 : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu par le service gestionnaire. Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du quartier.

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, y compris sur les terrains privés après raccordement.

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 1AU.5 Superficie minimale des terrains

Néant.

Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure 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 en recul de celui-ci.

Elles ne s'opposent, en secteur 1AUd, pas à la réalisation de balcons en saillie sur le domaine public) au-dessus d'un espace vert, dès lors que celle-ci n'est pas supérieure à 1,5m, par rapport à l'alignement.

Les constructions respectent les indications portées sur le règlement graphique. En l'absence d'indications les dispositions suivantes s'appliquent.

1- Le long des voies ouvertes à la circulation automobile qui existent en limite de zone, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.

Cependant :

- En 1AUb et 1AUC, ce recul minimal est réduit à 3m, sauf pour les parties de construction qui comportent une porte de garage ouvrant sur la voie ;
- en bordure de la RD220 ce recul est porté à 12,5 m de l'axe ;

Le long des voies ouvertes à la circulation automobile, à l'intérieur de la zone, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3m. Cette distance peut être réduite pour permettre une composition urbaine particulière en bordure d'espaces collectifs.

2- Les constructions sont implantées à une distance de l'axe des chemins pédestres ou cyclables au moins égale à 5m.

Article 1AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions (ou parties de construction) ne comprenant pas plus de deux niveaux droits sont implantées :

- soit en limite séparative, si celle-ci n'est pas une limite de zone,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 2m et inférieure à 3m, si la partie de façade en vis à vis ne comporte pas de baies (y compris vérandas et porte-fenêtre, non compris les autres portes).
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3m.

Les autres constructions sont implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de propriétés, avec un minimum de 3m. Elles pourront être implantées en limite séparative de propriété si cela est prévu par le plan de composition du lotissement ou le permis de construire valant division.

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, qui sont implantées en fonction de leurs nécessités techniques.

Article 1AU.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contigües 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 de moitié lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales ; la distance minimale est alors portée à 2m.

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 1AU.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

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

En 1AUa : les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits (soit R + 1 + Combles ou R + 1 + attique). Les constructions auront une hauteur droite maximale de 7m et une hauteur maximale au faitage de 11m.

En 1AUc : les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits (soit R + 1 + Combles ou R + 1 + attique). Les constructions auront une hauteur droite maximale de 7m et une hauteur maximale au faitage de 11m. Cependant, les constructions en bordure de la RD220 pourront comprendre un niveau droit supplémentaire.

En 1AUB et 1AUD : Les constructions comprendront au maximum trois étages y compris les combles (aménageables ou non) ou un étage en attique (soit R + 2 + Combles ou R + 2 + attique). Elles auront une hauteur droite maximale de 11m et une hauteur au faitage maximale de 15m comptée par rapport au terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AU.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

Cette disposition n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou celles employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, grâce à l'emploi des couleurs et 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 constructions en matériaux de fortune sont interdites.
- les murs-pignons implantés en bordure de voie (à l'alignement ou suivant le recul minimal) ne pourront être aveugles.

II- FORMES ET MATERIAUX :

Les principaux matériaux de construction visibles présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen : la pierre de Caen (de beige à ocre jaune), l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate de couleur sombre), le bois gris naturel, le torchis ocre ou blanc cassé.

Des teintes complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades, des extensions ou des annexes.

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 enduit ou un parement dont la couleur respectera les principes précédents.

III- CLOTURES

Leur hauteur totale est limitée à 2m.

Une bordure marquera l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé).

Les murs en pierres de Caen seront conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Ils pourront être prolongés avec la même facture.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.

L'emploi de tous matériaux de fortune est interdit.

DE PLUS :

Les nouvelles clôtures seront réalisées avec les éléments suivants seuls ou composés :

- une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de couleur neutre;
- un dispositif à claire-voie ;
- un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1m surmonté d'un dispositif à claire voie ;
- en limite séparatives de propriétés, sauf dans la bande de recul entre la voie et la construction, sur une profondeur maximale de 3m : de murs ou claustres ;

En limite avec l'espace naturel ou agricole, les clôtures sont obligatoirement composées d'une haie, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie (type grillage ou lisses normandes).

Chaque opération d'aménagement définira précisément des types 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.

IV – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les plantations remarquables désignées sur le règlement graphique seront maintenues. Cependant, les haies ou alignements d'arbres implantés en bordure de voie pourront être reconstituées en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

V – ORDURES MÉNAGÈRES :

> voir le cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme de Caen la mer

> Voir le règlement communautaire de collecte

Les nouvelles opérations d'aménagement et de constructions comprendront une aire aménagée pour recevoir le stockage temporaire des poubelles ou containers d'ordures ménagères. Elle sera facilement accessible depuis la voie publique. *Cette disposition ne s'applique pas à une construction d'habitation individuelle.*

De plus, pour toute opération d'aménagement de plus de 50 logements, il sera prévu l'implantation d'une colonne d'apport volontaire de verre, dont l'aménagement sera conforme avec le règlement de collecte de Caen La Mer.

Article 1AU.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Pour la taille des places de stationnement : voir le glossaire des Dispositions Générales

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

Pour les cycles :

- il sera aménagé une aire de stationnement couverte et équipée ou un local dont l'équipement et la superficie sont précisés dans le PDU, lors de la construction d'équipements, de services ou de logements collectifs. Il sera proportionné aux besoins des habitants ou usagers. Il ou elle aura une superficie minimale de 5m².

Pour les véhicules légers, il est en particulier exigé :

- Logements individuels : deux places de stationnement par logement (hors garage, mais carport compris).

L'accès des parcelles sera aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique. Dans le cadre d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat, ces places de stationnement seront non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles : une partie pourra être aménagées sur des espaces collectifs.

- Logements collectifs : une place de stationnement par logement en sous-sol ou entresol, plus une demi-place par logement en aérien. Ces dernières pourront ne pas être privatisées et être aménagées sur des espaces collectifs.

- Équipement collectif à vocation d'hébergement (maison de retraite, résidence-service) : 1,5 place de stationnement par chambre ou unité de logement ; Le nombre sera arrondi au chiffre supérieur ;

- Hôtellerie : 1 place de stationnement par chambre ;

- Bureaux/ commerces /artisanat : une (ou plusieurs) aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 60% de la surface de plancher. Elles pourront être aménagées sur des aires de stationnement partagées avec les logements.

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction, détaillé ci-dessus, s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L.111-19, L.111-20, L.151-35, L.151-36).

Article 1AU.13 Espaces libres et plantations

OBLIGATIONS DE PLANTER :

Les aires de stationnements des véhicules légers sont plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Elles sont masquées depuis les voies par des talus plantés (d'environ 0,7m de hauteur) ou des haies d'essences locales.

Les clôtures grillagées en bordure de voie seront doublées d'une haie.

En bordure de la RD220 : il sera planté un alignement d'arbres de haute tiges sur les espaces verts à préserver le long de la voie, avec un pas d'environ 10m.

Les terrains recevant exclusivement de l'habitat comprendront un espace vert planté d'une taille au moins égale 20% de la superficie de l'unité foncière. Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche entière de 300m² d'unité foncière.

De plus, sauf en 1AUc : les opérations d'aménagement à vocation d'habitat comprendront (en fonction de leur taille) un ou des espaces communs ; ils seront plantés d'arbres-tiges et aménagés pour les rencontres et le jeu des enfants. Pour être décompté, ils ne comprendront ni aires de stationnement ou voies d'accès, ni bassins de rétention des eaux pluviales, à l'exception des ouvrages qui par leur paysagement -noues plantées, etc.- font partie intégrante des espaces verts. Ils ne devront pas avoir une superficie inférieure à 100m² (d'un seul tenant) ou moins de 1,5m de largeur (pour permettre l'entretien mécanique).

Pour information

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.

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 1AU.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Néant

ZONE 1AUe

Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)

La zone 1AUe ("e" comme économique) est destinée à la création d'un parc d'activités tertiaires (bureaux, commerces et services aux particuliers ou aux entreprises, etc.)

Elle pourra aussi recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la destination est complémentaire ou compatible avec les précédentes.

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.).

Article 1AUe.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

En cohérence avec le caractère de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à des entreprises dont l'activité, du fait de l'importance des pollutions qu'elle génère, des nuisances pour le voisinage (trafic de poids-lourds, bruits, odeurs, etc.) ou des risques qui lui sont associés, est incompatible avec le voisinage résidentiel du secteur ;
- les constructions à usage agricole ;
- tout stockage ou dépôt de matériels ou matériaux dont les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les carrières ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs.

Article 1AUe.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

- a) l'opération d'aménagement sera compatible avec les Orientations d'Aménagement qui complètent le PADD.
- b) l'urbanisation pourra être réalisée au fur et à mesure de l'équipement du secteur. Toutefois, elle portera sur une superficie au moins égale à deux hectares et ne pourra pas consister en un détachement de lots en bordure de la RD9.
- c) une opération d'aménagement qui ne couvrirait qu'une partie de la zone ne sera possible que sous réserve qu'elle ne compromette pas l'aménagement d'ensemble futur de la zone et qu'elle ne soit pas de nature à le renchérir.

2- Les établissements à vocation industrielle, artisanale ou d'entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient, par leur destination, liés et compatibles avec l'activité urbaine et le voisinage résidentiel, le cas échéant. Ils devront être compatibles avec les orientations du DOO et du DAAC du SCOT de Caen Métropole.

3- Maitrise de l'implantation des commerces de détail / Application du DAAC : Tout projet de commerce, qu'il s'agisse de la création ou de l'extension d'un commerce ou ensemble commercial, ayant déjà atteint ou devant dépasser une surface de vente de plus de 300m², devra être compatible avec les dispositions du DAAC de CAEN METROPOLE.

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

Article 1AUe.3 Accès et voirie

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 direct d'une parcelle ne sera possible sur la RD9.

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 service (dont ceux de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères).

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie de l'opération (voie automobile, piste cyclable ou chemin piédestre), en espace non-privatif, aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement sera imposée.

Article 1AUe.4 Desserte par les réseaux

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 les dispositions du règlement d'assainissement de CAEN-LA-MER en annexes documentaires*)

a) Eaux usées:

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

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 : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. *Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.*

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu par le service gestionnaire. Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du quartier.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article 1AUe.5 Superficie minimale des terrains

Néant.

Article 1AUe.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure 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 en recul de celui-ci.

Les constructions respectent les indications portées sur le règlement graphique. En l'absence d'indications les dispositions suivantes s'appliquent.

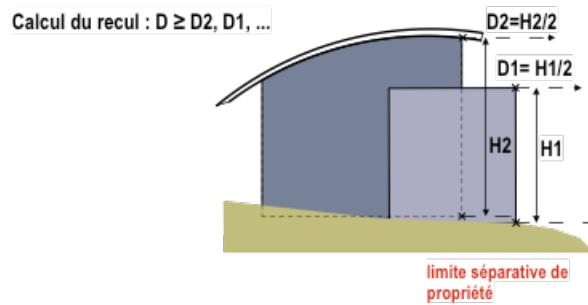
Les constructions seront implantées :

- à une distance de l'alignement de la RN814 (boulevard périphérique) au moins égale à 15m.
- à une distance de l'alignement de la RD9 (route de Caen) au moins égale à 10m ;
- à une distance de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile, au moins égale à 5m ; ce retrait pourra exceptionnellement être réduit en bordure de talus qui empêche tout accès direct sur la voie.

Article 1AUe.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions sont implantées à une distance de chaque limite séparative de propriété au moins égale à la moitié de la hauteur droite la plus haute et la plus proche de cette limite ; cette distance minimale ne sera jamais inférieure 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, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques en limite ou en retrait de celles-ci.



Article 1AUe.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contigües 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 3 m.

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AUe.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 35 % de la superficie totale de l'unité foncière. Elle pourra être augmentée jusqu'à concurrence de 45% pour prendre en compte la réalisation de tout ou partie des aires de stationnement dans le bâtiment à usage d'activité.

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AUe.10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions restera inférieure à 12m. Elle correspondra à la différence de niveau entre tout point de la construction et le point le plus bas du terrain naturel situé à sa verticale. Les éléments de faible emprise tels que cheminées ou dispositifs de ventilation ne seront pas compris dans ce calcul. Les garde-corps (y compris en acrotère) d'une toiture-terrasse ne seront pas pris en compte dans ce calcul jusqu'à concurrence d'une hauteur d'un mètre.

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

Article 1AUe.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

MATERIAUX ET COULEURS :

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière. La toiture doit être considérée comme une façade et traitée en conséquence avec soin ; Elle sera de couleur ardoise ou gris moyen. Le zinc est autorisé ainsi que les toitures végétalisées.

Les toitures de pente supérieure à 30° sont interdites.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit. L'utilisation de bardages de bois peints ou lasurés est autorisée.

Les teintes des matériaux respecteront l'harmonie générale suivante : les constructions présenteront une dominante colorée de couleur claire, proche de celle de la pierre de Caen ou du gris clair du béton brut (non compris le blanc pur) ; Des matériaux de couleurs harmonieuses, plus claires ou plus foncées (y compris dans d'autres nuances), pourront être associés (s'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction), mais ils ne couvriront pas plus d'un quart de la superficie des façades.

Les teintes vives sont limitées aux enseignes et éléments de modénature.

IMPLANTATION DANS LES TERRAINS EN PENTE :

Du fait de l'importance des pentes, un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions.

- La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (parallèlement aux courbes de niveau) ;
- les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus de plus d'un mètre de hauteur auront une pente maximale de 1 pour 3.
- on privilégiera les gabions (cage métallique remplies de pierres) pour la gestion des dénivélés. S'ils sont gérés par des terrasses et murets, ceux-ci n'excèderont pas 1,5m. Les murs en béton seront habillés de parements ou végétalisés.
- la plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

CLOTURES

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

Elles seront faites de grillages rigides sur potelets, de couleur noire. Elles pourront être doublées de haies basses taillées d'essences locales ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines.

ORDURES MÉNAGÈRES :

Voir le règlement communautaire de collecte et le Cahier de recommandations techniques pour la gestion des ordures ménagères de CAEN LA MER (Annexes documentaires)

Les nouvelles opérations d'aménagement et de constructions comprendront une aire aménagée pour recevoir le stockage temporaire des poubelles ou containers d'ordures ménagères. Elle sera facilement accessible depuis la voie publique.

Article 1AUe.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

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

Cependant, dans le cadre d'opération d'aménagement, les aires de stationnement nécessaires aux constructions et établissements pourront être réparties entre places privatives et places collectives aménagées sur les espaces collectifs.

Il est en particulier requis :

- pour les cycles : une aire de stationnement couverte et équipée ou un local dont l'équipement et la superficie sont précisés dans le PDU.
- pour les véhicules automobiles légers :
 - Bureaux / commerces : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher;
 - Hôtellerie / hébergement : 1 place de stationnement par chambre ;

Nota :

- Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction, détaillé ci-dessus, s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L.111-19, L.111-20, L.151-35, L.151-36).
- Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations, les dispositions substitutives prévues par le Code de l'Urbanisme seront appliquées.

Article 1AUe.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les "plantations à créer", inscrites au règlement graphique seront plantées par l'aménageur comme prévu par les Orientations d'Aménagement. Elles ne peuvent pas recevoir des constructions, des aires de stationnement ou des aires de stockage.

Pour les haies, seules les essences locales sont autorisées.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul le long des voies sont plantés, s'il y existe une clôture grillagée, elle est doublée d'une haie basse taillée.

OBLIGATION DE PLANTER :

- 15% de la superficie de chaque unité foncière sera traité en espace vert et planté d'arbres ;
- les aires de stationnement des véhicules légers (pour le personnel ou la clientèle) seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Elles seront masquées depuis les voies par des talus plantés (d'environ 0,7m de hauteur) ou des haies basses.

Pour information

*Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.
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 1AUe.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Néant.

Zone 2AU

Caractère de la zone (rappel du Rapport de Présentation)

Cette zone à caractère naturel est réservée au développement urbain sur le village ou sur Bellevue.

On distingue **un secteur 2AUb** en bordure de l'échangeur du Bessin réservé au développement urbain, en extension de la ville de Caen, qui ne sera ouvert à l'urbanisation que lorsque les conditions d'aménagement de l'échangeur du Bessin seront connues.

Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre la destination future de la zone sont interdites, et en particulier :

- les terrains de camping et de caravaning,
- les nouvelles constructions agricoles,
- le stationnement des caravanes.
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.

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

1°- CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Ces secteurs seront ouverts à l'urbanisation par une procédure adaptée qui respectera les orientations d'aménagement du PLU, lorsque leur desserte par les voies et réseaux le permettra. En attendant ils sont protégés de toute urbanisation susceptible de compromettre leur destination future.

2°- Sont néanmoins autorisés sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone :

- les équipements d'infrastructure ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés ;
- les aménagements paysagers ;
- l'extension de constructions existantes, dans la limite de 40m² de surface de plancher par unité foncière.

Articles 2AU.3 à 2AU5

Néant.

Article 2AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions respectent les indications portées sur le règlement graphique. En l'absence d'indications les constructions sont implantées à une distance de l'alignement de voies et emprises publiques au moins égale à 5m.

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Article 2AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions ou extensions de constructions seront implantées, soit en limite séparative de propriété soit avec un retrait au moins égal à 5m.

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Articles 2AU8 à 2AU14

Néant.

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. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

On distingue **un secteur Aa**, correspondant à la zone où est étudiée d'une part l'extension de la piste principale de l'aéroport et la déviation de la RD9, d'autre part le développement économique à moyen terme, en bordure de l'aéroport.

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations ou d'utilisations du sol suivantes sont interdites :

En Aa :

- tout nouvel ouvrage, construction, ou installation à l'exception des ouvrages nécessaires à l'extension de la piste d'aviation ou à la déviation de la RD9 et des infrastructures publiques ou d'intérêt collectif, qui sont sans effet sur ces projets.

Sur le reste de la zone :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas indispensable à une exploitation agricole. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics autorisés par l'article R123-7 du Code de l'urbanisme ;
- Tout changement de destination au profit d'occupations non indispensables à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone ;
- 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 loisir (résidence mobile de loisir, chalet, bungalow, etc.) ;

- Le stationnement de caravanes ;
- Les carrières ;
- 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 ;

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

Une nouvelle construction à usage d'habitation est autorisée dès lors qu'elle est indispensable à l'activité d'un siège agricole et sous réserve, que sa situation dans la zone agricole soit justifiée par la présence préalable de constructions agricoles de ce siège.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics qui sont autorisés par l'article R123-7 du Code de l'urbanisme

Article A.3 Conditions de desserte et d'accès

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 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 de desserte par les réseaux

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 les dispositions du règlement d'assainissement de CAEN-LA-MER en annexes documentaires)

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. 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 : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. En son absence ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, l'aménageur doit réaliser sur le terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant le rejet.

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

Néant.

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

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Les constructions respectent les indications portées sur le règlement graphique. En l'absence d'indications les dispositions suivantes s'appliquent.

Recul par rapport à la voie ferrée : 10m de l'alignement ;

Recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile : 15m de l'alignement ;

Recul par rapport aux autres chemins ou pistes cyclables : 5m de l'alignement ;

L'extension limitée d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée (sauf en Aa) dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques.

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

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction ; ce recul ne sera pas inférieur 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'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques.

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

Néant.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Néant.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions à usage d'habitation auront une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à 6m et une hauteur au faitage, inférieure à 11m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions ou installations à usage agricole ou les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif.

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

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 nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, grâce à l'emploi des couleurs et 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 hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), 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 de qualité 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 similaires à celles de la construction principale.
- les constructions en matériaux de fortune sont interdites.

II-FORMES ET MATERIAUX :

Les toitures seront de couleur ardoise ou gris foncé. Sont ainsi autorisées : les plaques métalliques de couleur ardoise ou gris foncé et le zinc prépatiné.

Sont de plus autorisés :

- les panneaux solaires ou photovoltaïques,
- les toitures végétalisées,
- les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides pour les serres.

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

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen.

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 enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur sera dans les nuances de la pierre de Caen (beige - ocre jaune). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

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

Leur hauteur est limitée à 2 m.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.

Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Les haies seront constituées d'essences locales.

Les haies et talus existants en limites séparatives de propriétés ou en bordure de voie seront conservés. Lors d'un élargissement de voie, ils seront reconstitués en recul.

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.

Article A.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Néant.

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 où la desserte par les réseaux et voiries et les choix communaux de développement, dans une perspective de développement durable du territoire, justifient la limitation du développement de l'urbanisation.

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol non-autorisée à l'article N2 est interdite, et en particulier :

- les nouvelles constructions destinées à de l'habitat, des bureaux ou de l'hôtellerie, sauf dans le cadre du changement de destination de constructions existantes identifiées sur le règlement graphique ;
- les nouvelles constructions destinées à des activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'entrepôt ;
- les constructions agricoles recevant de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les terrains de camping, de caravaning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisir (résidence mobile de loisir, chalet, bungalows, etc.) ;
- le stationnement de caravanes ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- les carrières ;

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

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site
- que la capacité des réseaux et voies existants le permette,

- que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement de destination ou son extension.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics qui sont autorisés par l'article R123-8 du Code de l'urbanisme
- les aménagements légers et objets mobiliers nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel ou à son ouverture au public (cheminements aménagés dont pistes cyclables, objets mobiliers, aires de stationnement non-imperméabilisées, aire de pique nique, etc.)
- les aménagements et installations liées à des activités sportives ou récréatives (terrains de jeux, de sports, etc.), ainsi que les affouillements et exhaussements de sols qui leur sont liés ;
- les parcs ;
- les constructions et installations nécessaires aux entreprises et activités agricoles, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement.
- l'extension des constructions à usage de logement dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- le changement de destination des constructions désignées sur le règlement graphique au profit de l'habitat, de bureau ou d'hôtellerie, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

Rappel : En application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Article N.3 Conditions de desserte et d'accès

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 de desserte par les réseaux

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 les dispositions du règlement d'assainissement de CAEN-LA-MER en annexes documentaires)

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif (voir les dispositions du règlement d'assainissement de CAEN-LA-MER), le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. 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 : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. En son absence ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, l'aménageur doit réaliser sur le terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant le rejet.

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

Néant.

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

Les constructions ou extension de construction 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 ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques.

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

Toute construction nouvelle ou extension de construction est implantée soit en limite séparative de propriétés, soit à une distance de celle-ci au moins égale à 4 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 bâti par rapport à la limite séparative de propriétés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques.

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

La distance entre deux bâtiments non-contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article N.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale 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

Les constructions ou extension de construction auront une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à 6m et une hauteur au faitage, inférieure à 11m.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif.

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

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.

Cette disposition n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine* ou celles employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, grâce à l'emploi des couleurs et 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 hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), 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 de qualité 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 similaires à celles de la construction principale.
- les constructions en matériaux de fortune sont interdites.

II- FORMES ET MATERIAUX

Les principaux matériaux de construction visibles présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen : la pierre de Caen (de beige à ocre jaune), l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate de couleur sombre), le bois gris naturel, le torchis ocre ou blanc cassé.

Des teintes complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades, des extensions ou des annexes.

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 enduit ou un parement dont la couleur respectera les principes précédents.

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, de couleur neutre ou blanche.

Les murs en pierres de Caen seront 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.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.

IV – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables désignées sur le règlement graphique seront maintenues. Cependant, les haies ou alignements d'arbres implantés en bordure de voie pourront être reconstituées en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

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 et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

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

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.

Article N.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Néant.

VI- ANNEXES

Rappel du texte des articles d'ordre public en application lors de l'élaboration du PLU :

R.111-2 : SALURITE ET SECURITE PULIQUE

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 : ARCHÉOLOGIE

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 : CARACTÉRE 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

Autre rappel pour information :

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

RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE : voir les articles L111-15 et R161-7 du Code de l'urbanisme

ESPACES BOISÉS CLASSÉS : voir les articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme