



COMMUNE DE OUISTREHAM

Plan Local d'Urbanisme ARRÊT PROJET

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du : 29 août 2016

LE MAIRE
Romain BAIL



2a PADD
2b OAP
3a REGLEMENT

Évolution du POS partiel Ouest

POS initial approuvé le 25 mai 1978
Modification approuvée le 28 juin 1985
Mise à jour le 30 avril 1986
REVISION n°1 approuvée le 24 juin 1988
REVISION n°2 approuvée le 1er février 2002
Mise à jour n°1 le 22 octobre 2008
Mise à jour n°2 le 2 juin 2009
Mise à jour n°3 le 17 janvier 2013

Évolution du POS partiel Est

POS initial approuvé le 24 juin 1988



COMMUNE DE OUISTREHAM

Plan Local d'Urbanisme ARRÊT PROJET

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du : 29 août 2016

LE MAIRE
Romain BAIL



2a PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Évolution du POS partiel Ouest

POS initial approuvé le 25 mai 1978
Modification approuvée le 28 juin 1985
Mise à jour le 30 avril 1986
REVISION n°1 approuvée le 24 juin 1988
REVISION n°2 approuvée le 1er février 2002
Mise à jour n°1 le 22 octobre 2008
Mise à jour n°2 le 2 juin 2009
Mise à jour n°3 le 17 janvier 2013

Évolution du POS partiel Est

POS initial approuvé le 24 juin 1988





LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Article L151-5 du Code de l'urbanisme

VERSION AU 1er janvier 2016

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. (...) »



Extrait DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES du SCOT - DOG page 12

«La vallée de l'Orne à l'aval du centre de l'agglomération, constitue l'épine dorsale du territoire du SCoT. Ces espaces ont été identifiés comme stratégiques par la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine à deux titres :

- le développement des activités portuaires du port de Caen-Ouistreham ;
- la protection des espaces naturels remarquables de la partie aval de la vallée et de l'embouchure de l'Orne.

(...)

Dans le respect des orientations prévues par la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine, l'objectif du SCoT est de renforcer le port de Caen en tant qu'outil économique intégré, performant et pérenne, tout en préservant la qualité environnementale spécifique de l'ensemble de la vallée de l'Orne. Les orientations, sur ce site majeur consistent donc à :

- Permettre la modernisation et le développement des infrastructures portuaires, notamment sur (...) le port et l'avant-port de Ouistreham ;
- Permettre les extensions nécessaires au développement des activités portuaires, notamment des linéaires de quais et des espaces qui y sont associés, et privilégier l'implantation, sur ces sites, d'activités utilisant l'infrastructure portuaire. Les espaces portuaires concernés sont (...) l'extension du port de plaisance et de la plate-forme ferry trans-Manche à Ouistreham ;
- Prévoir les réserves nécessaires à la réalisation des infrastructures routières indispensables pour la desserte du port et son fonctionnement (...)
- Préserver les principes de franchissements inscrits à la D.T.A.;
- Préserver l'ensemble des espaces naturels ou agricoles concourant à faire de la vallée un corridor écologique majeur du territoire du SCoT. Il s'agit, notamment de protéger :
 - l'Orne et ses berges, et plus particulièrement les éléments d'armature paysagère et naturelle, qui participent à la constitution de la continuité écologique majeure que constitue la vallée,
 - le caractère de parc promenade aéré et verdoyant de la berge rive gauche du canal, axe cyclo-pédestre majeur du département,
 - sur la rive droite du canal, l'alternance entre séquences paysagères et naturelles qui doivent être confortées et séquences portuaires qui pourront être mises en scène.

ORIENTATIONS

Ces secteurs ont une vocation éminemment urbaine. A ce titre, les collectivités concernées intégreront dans les documents d'urbanisme, les conditions de mises en œuvre des principes suivants :

- La mixité des fonctions urbaines : en dehors des activités économiques ou des équipements dont le fonctionnement présente une incompatibilité forte avec la présence de l'habitat (risques technologiques, pollutions, odeurs, bruit, trafic poids lourds, ...), les secteurs concernés ne devront pas s'inscrire dans une logique de zonage monofonctionnel dans les documents d'urbanisme locaux.
- La mixité sociale dans l'habitat : pour les opérations d'aménagement consacrées à l'habitat et portant sur des terrains de plus de 1 hectare, le taux de logements locatifs sociaux ne pourra être inférieur à 25%.
- L'utilisation économe de l'espace qui devra se traduire dans les documents d'urbanisme locaux par :
 - La préférence du renouvellement urbain ou de la densification des zones déjà urbanisées ;
 - pour les opérations portant sur des terrains de plus 1 hectare, le respect d'une densité minimale moyenne de logements par hectare ;
 - La réalisation du stationnement en ouvrage pour toute opération nécessitant un parc de stationnement de plus de 500 places.
 - La limitation du trafic automobile : il reviendra au P.D.U. de l'agglomération caennaise de prévoir la desserte par les transports collectifs urbains des nouveaux quartiers et des grands équipements qui y seront créés,
 - (...)
 - La recherche de la qualité architecturale et urbaine : les opérations d'aménagement seront incitées à présenter des caractéristiques architecturales, urbaines et environnementales novatrices et constituer des signes architecturaux propres à marquer la notoriété de Caen.



INTRODUCTION

Un urbanisme durable pour la qualité du cadre de vie et la mise en valeur de la commune de Ouistreham

Ouistreham est porteur d'enjeux urbains et environnementaux importants à l'échelle de Caen-la-Mer. C'est sa porte d'entrée maritime, sa principale station balnéaire et un des pôles principaux de l'aire urbaine. Ces rôles et fonctions suscitent de nombreux besoins et projets que les orientations qui suivent inscrivent, avec un horizon à 2030, dans une planification durable et cohérente avec les orientations du SCOT de Caen Normandie Métropole.

En effet, des capacités d'extension limitées par une situation littorale, un environnement agricole et de remarquables patrimoines naturels et paysagers, imposent des choix et des équilibres qui sont présentés au travers des quatre axes suivants. Les trois premiers exposent les projets et orientations propres à chacun des rôles que joue Ouistreham au sein du territoire métropolitain, le dernier souligne la part donnée à un aménagement durable du territoire communal :

- 1. Nouvelles dynamiques pour la porte d'entrée maritime de Caen-la-mer*
- 2. Mise en valeur de la station balnéaire*
- 3. Attractivité et qualité de vie du pôle urbain*
- 4. Aménagement durable du territoire communal*

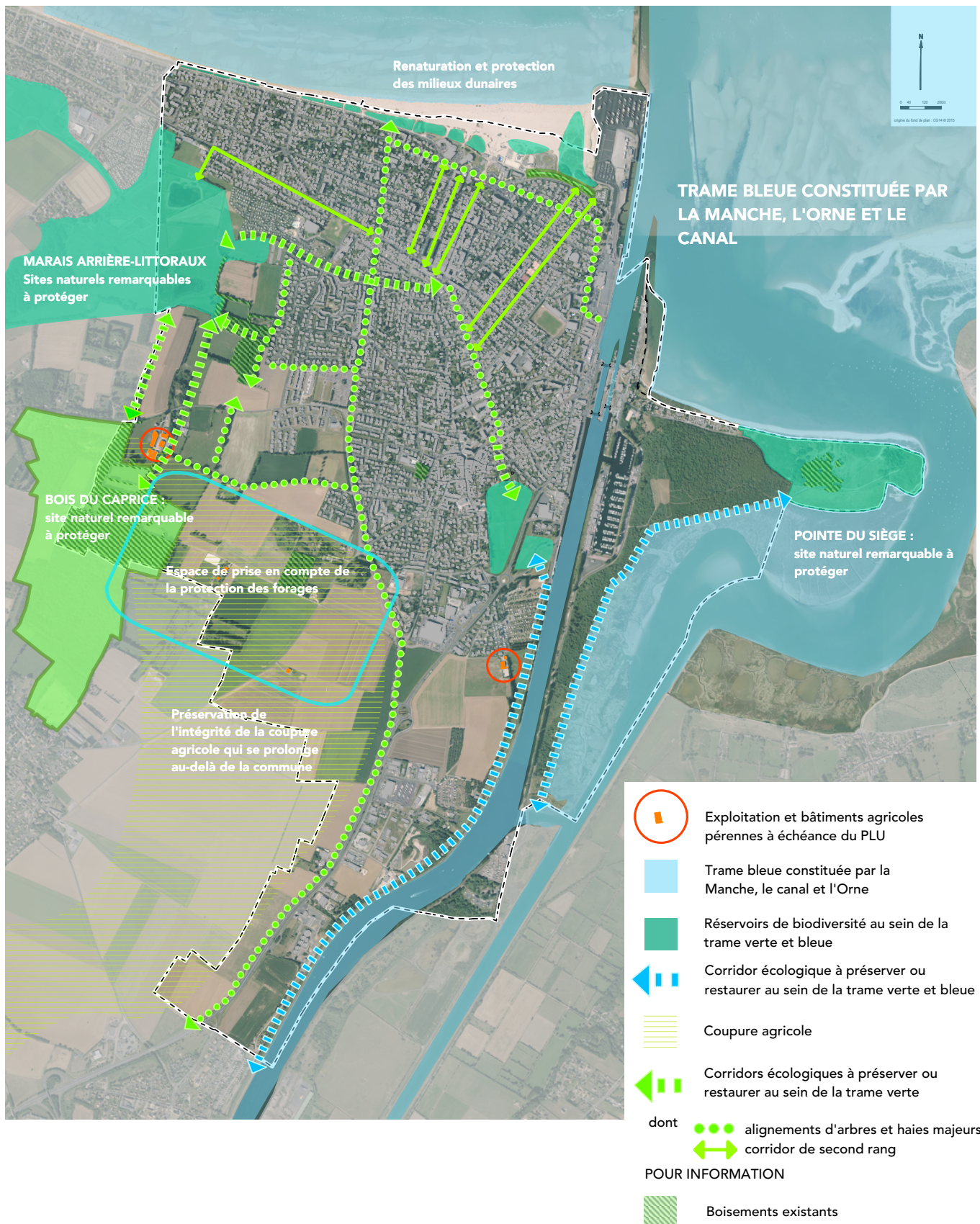
Pour en faciliter la visualisation, les cinq cartes schématiques qui suivent les illustrent en ce qui concernent :

- 1. la protection et la mise en valeur des espaces d'intérêt agricole ou écologique ;*
- 2. les projets de développement urbain en réurbanisation, en densification ou en extension ;*
- 3. l'évolution du réseau viaire ;*
- 4. le développement des parcours pour les modes actifs de déplacements ;*
- 5. la protection et la mise en valeur du patrimoine et des paysages.*



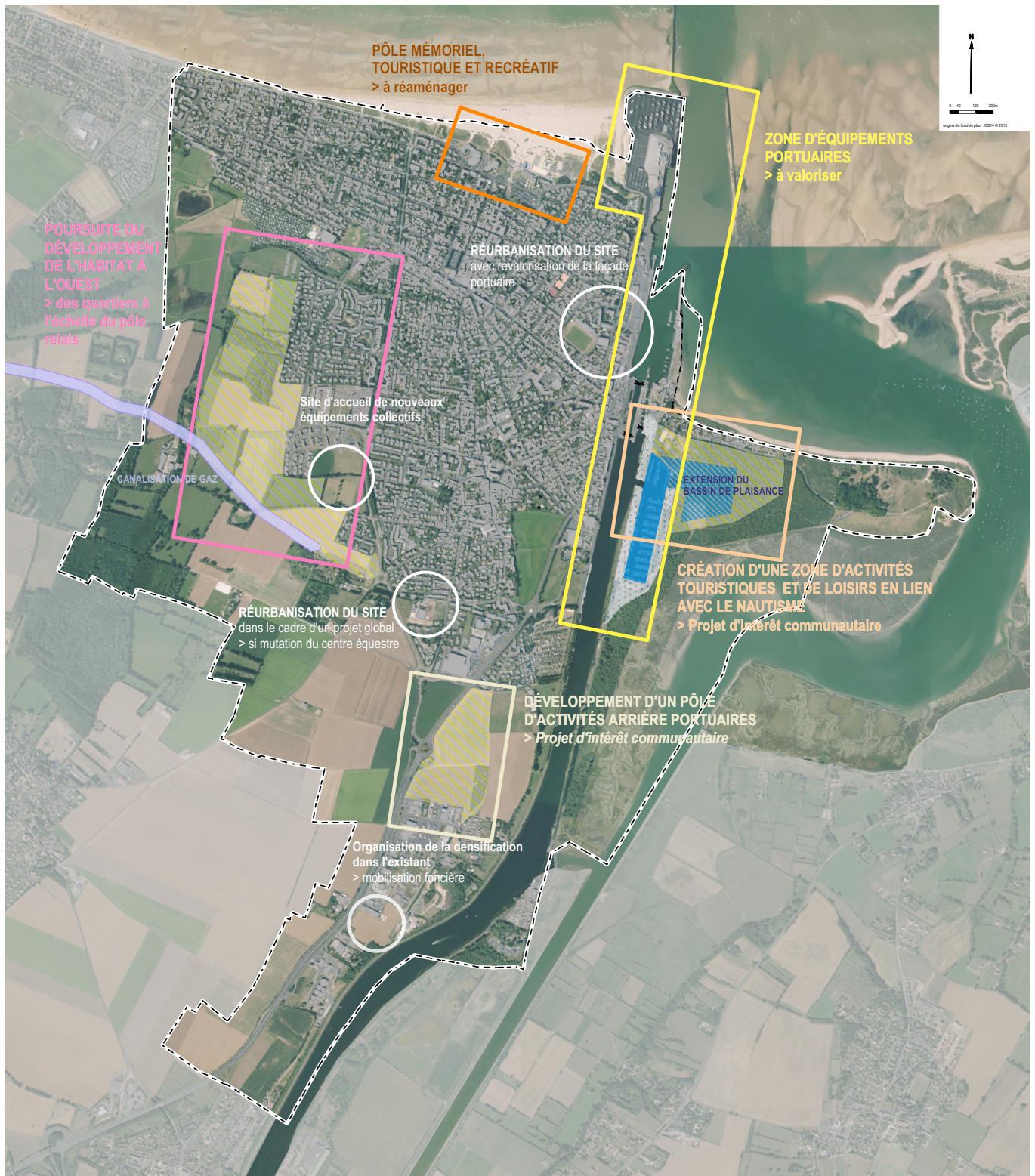


Protection et mise en valeur des espaces d'intérêt agricole ou écologique



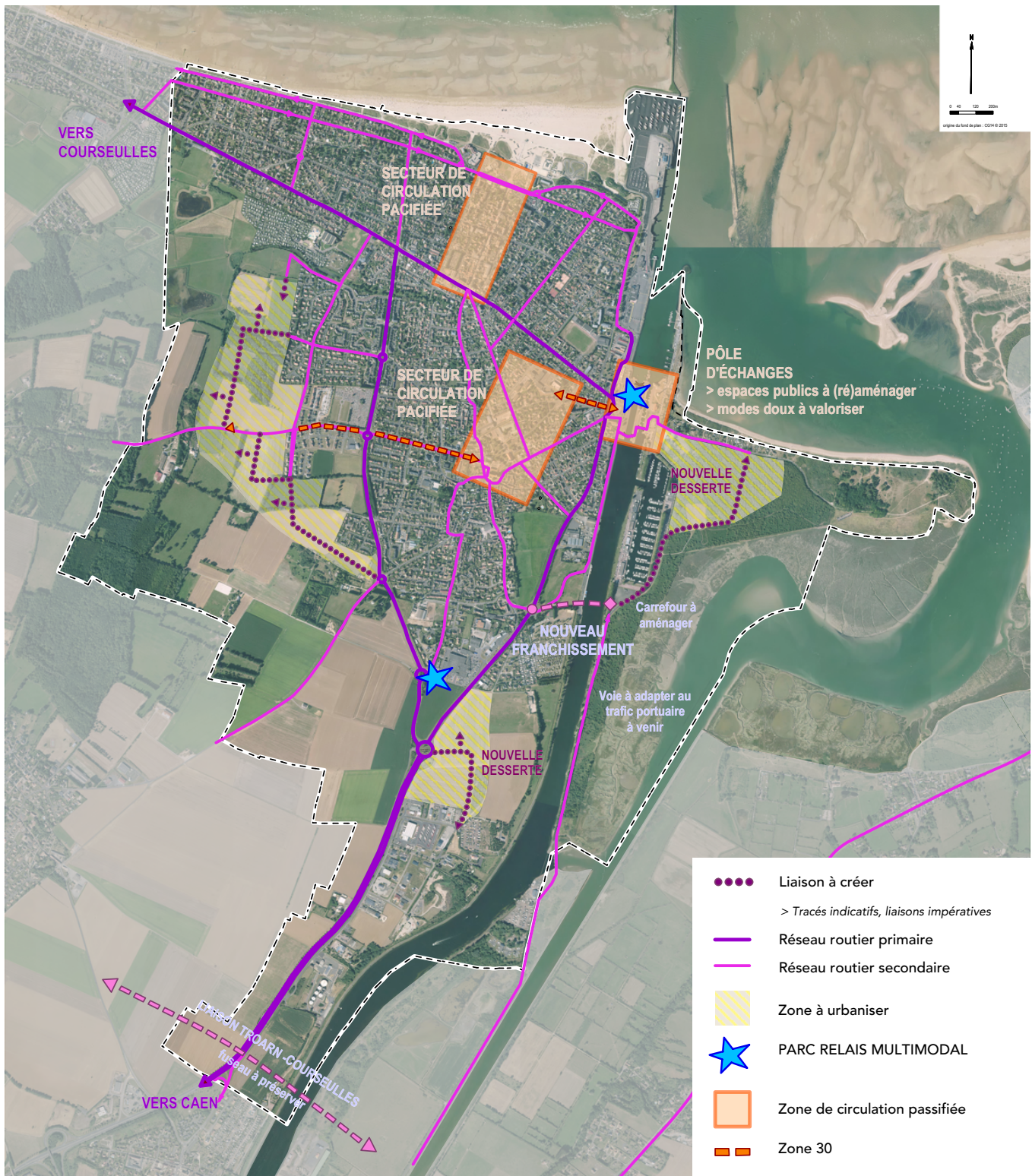


Projets de développements urbains en réurbanisation, densification ou extension



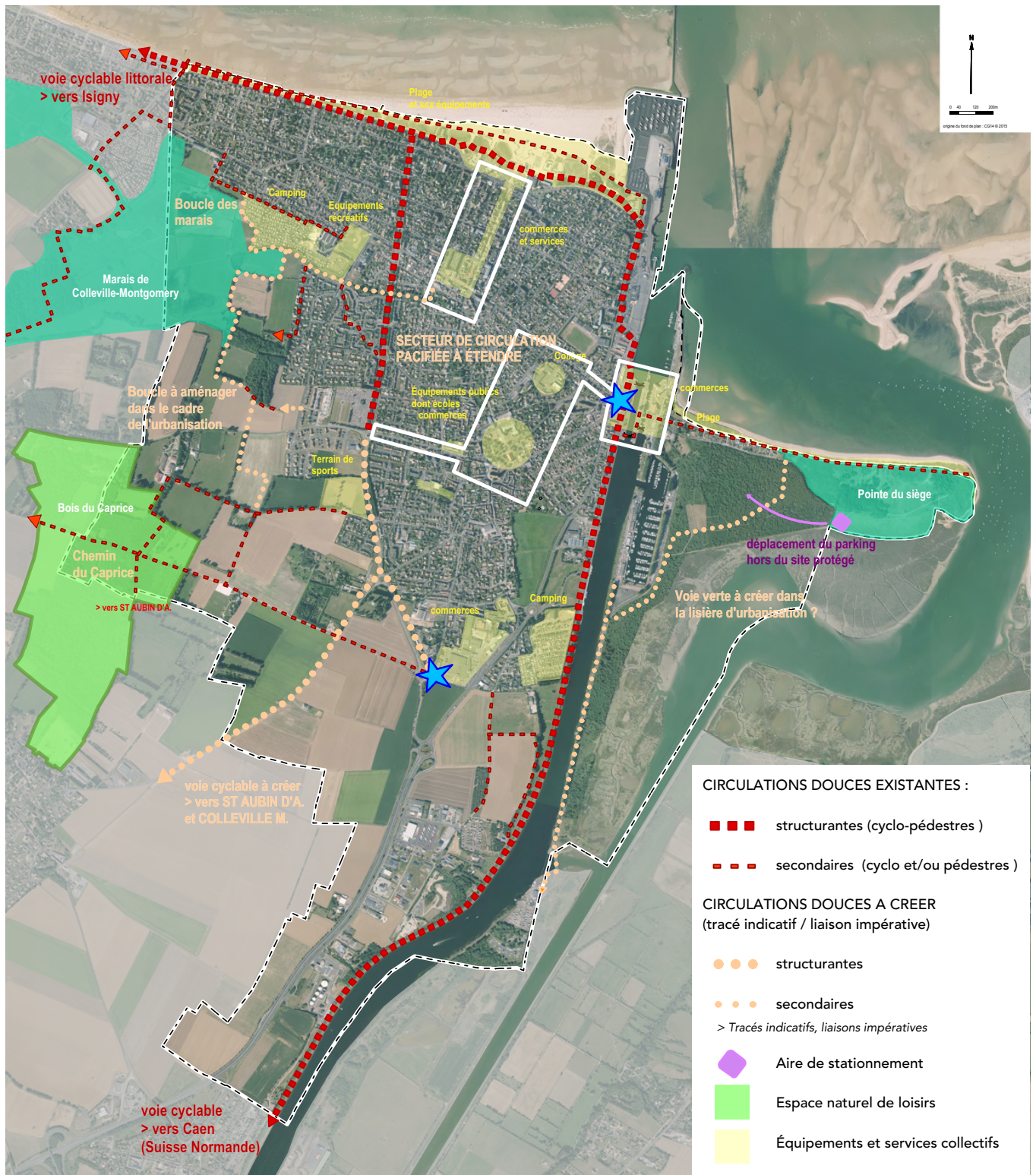


Évolution du réseau viaire



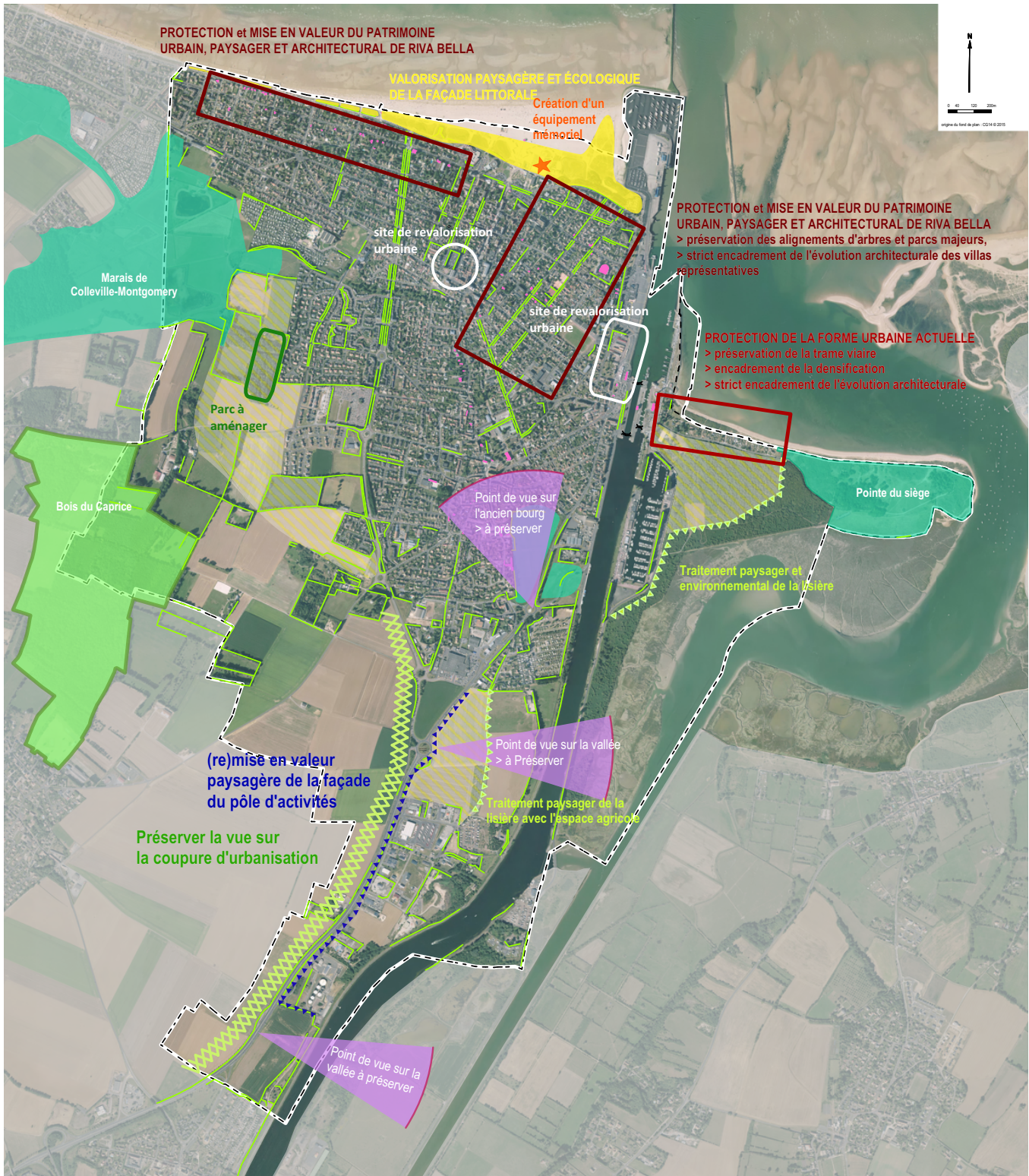


Développement des parcours pour les modes actifs de déplacements





Protection et mise en valeur du patrimoine et des paysages







1. NOUVELLES DYNAMIQUES POUR LA PORTE D'ENTRÉE MARITIME DE CAEN-LA-MER

Ouistreham est la porte d'entrée maritime de l'agglomération caennaise. Elle présente une très forte densité d'activités et de fonctionnalités liées à la mer et en conséquence, d'importantes potentialités pour le développement des économies et des échanges maritimes, qu'ils concernent la pêche, les activités nautiques, le tourisme avec l'Angleterre, le commerce trans-Manche ou la logistique interportuaire.

Son port a vocation à accueillir des projets à l'échelle de la future communauté urbaine, en contribuant à l'ambition territoriale que porte Caen-la-Mer, dans le cadre d'un équilibre territorial, entre développement économique, prise en compte des risques et nuisances et protection des ressources agricoles et patrimoines naturels et paysagers.





CHOIX DE LA POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT ET PROJETS

Développer la compétitivité d'un pôle «nautisme, plaisance et croisière» Renforcer les liens économiques avec l'Angleterre

L'activité liée aux ports et aux échanges s'organise aujourd'hui autour de trois filières :

- **La pêche** : Activité historique, elle est devenue emblématique d'une certaine qualité de vie normande, grâce à la fraîcheur des poissons et coquillages proposés en vente directe. Elle profitera de la réorganisation de l'avant-port et du réaménagement des espaces et équipements de ce pôle d'attraction et d'animation qu'est le marché aux poissons.
- **Le nautisme** : Activité importante et reconnue, elle prendra une nouvelle ampleur grâce à l'agrandissement du port de plaisance, et à la création d'une plate forme de services qui offrira les équipements, activités et hébergements nécessaires à son fonctionnement et à son attractivité.
- **Le commerce trans-Manche** : pilier de l'activité du port, il se divise entre le transport de passagers et celui de marchandises. Après la revalorisation des accès à la gare maritime, au début des années 2010, l'accent sera mis sur le développement de l'offre de services pour les acteurs économiques franco-britanniques.

Deux autres activités auront de plus des incidences fortes sur la fréquentation du port et du canal, à échéance du PLU. Elles contribueront au développement de la dynamique locale en profitant de l'offre de service qui sera développée sur Ouistreham :

- **L'accueil de navires de croisières en escale** : ce mode de déplacement aujourd'hui très prisé des touristes est une opportunité pour renouveler le tourisme local et en particulier la fréquentation des sites historiques liés au Débarquement.
- **Le cabotage interportuaire** : ce mode de transport apparaît comme une solution pour réduire le transport sur routes des containers arrivés par voie maritime. A l'étude, une plateforme de déchargement pourrait trouver sa place au port de Blainville-sur-Orne.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

Partant de ce contexte et des nouvelles opportunités à l'échelle des besoins et capacités de projet de Caen la Mer, les orientations suivantes sont retenues pour l'aménagement du territoire communal :

1.1. AMÉNAGER UN NOUVEL ESPACE ARRIÈRE-PORTUAIRE

Créer un nouveau parc d'activités en extension de la zone artisanale du Maresquier

La zone d'activités du Maresquier accueille deux types d'activités : celles liées au port, avec en particulier la présence d'entreprises du secteur logistique, et celles liées au pôle urbain qu'est Ouistreham, avec la présence d'artisans et commerçants. Elle est de plus bordée côté canal par des espaces et des hébergements récréatifs. Les développements économiques programmés à l'échelle de Caen-la-Mer nécessitent des espaces dédiés aux activités portuaires et nautiques entre Caen et la mer, de la Pointe de la Presqu'île, à la Pointe du Siège. L'un d'entre eux sera aménagé entre la ville et la zone artisanale du Maresquier, à l'est de la RD514, sur les espaces que la ville a dédié de longue date à son développement économique, et sur lesquels elle déploie une politique foncière depuis 1985.

Ce nouveau parc d'activités arrière-portuaires aura pour vocation principale l'accueil d'entreprises de service, de maintenance, de logistique ou de commerce en lien avec les activités et les flux liés au port, à l'exclusion de tout hébergement ou habitat touristique. Elles bénéficieront à la fois de son accessibilité vers les infrastructures portuaires situées à l'ouest et à l'est du canal et d'un accès rapide sur la 2x2 voies vers Caen et le réseau routier régional.



Ce nouveau parc sera desservi depuis le nord par le rond-point de la Paix, ce qui permettra de boucler le réseau viaire avec l'entrée sud de la zone du Maresquier améliorant l'accessibilité de la zone existante.

Son aménagement sera exemplaire, pour être à la hauteur de l'image touristique de Ouistreham et de la qualité environnementale de son territoire.

- Ses lisières feront l'objet d'un traitement écologique, paysager et architectural soigné.
- Les aménagements du parc préserveront un point de vue sur la vallée et seront conçus pour intégrer une continuité environnementale entre la ville et la vallée de l'Orne.
- La façade délimitée à l'ouest par la voie rapide, présentera un paysage à la hauteur de l'image que Caen-la-Mer souhaite promouvoir pour ses nouveaux parcs d'activités.
- Le paysage visible depuis l'est sera travaillé pour éviter les vues peu qualitatives sur des arrières de parcelles depuis les espaces récréatifs du bord du canal, et pour présenter un profil urbain de qualité depuis l'espace naturel protégé de la Pointe du Siège, grâce à un premier plan paysager.

Ces orientations d'aménagement seront précisées dans les OAP réalisées en application des articles L111-6 et suivants (ex L111-1-4) du code de l'urbanisme .

Pour les autres activités, les entreprises liées aux activités urbaines auront vocation à trouver plus souvent leur place au sein de la ville, pour limiter les déplacements et contribuer à l'animation urbaine. Parallèlement la densification de la zone artisanale existante sera organisée. L'accueil de nouveaux équipements, tels qu'une pépinière d'entreprises ou une maison de l'artisanat y sera étudié.

1.2. AMÉNAGER UN NOUVEAU PÔLE D'ACTIVITÉS NAUTIQUES ET TOURISTIQUES

Développer la capacité du bassin de plaisance et créer une plateforme de services

L'extension de la capacité du bassin de plaisance et la création d'un nouveau quartier dédié aux services et équipements liés aux activités nautiques (y compris l'hébergement et l'hôtellerie), sera le projet phare de Ouistreham à échéance du PLU et l'un des éléments structurants de l'aménagement de l'espace d'envergure métropolitaine qu'est la vallée de l'Orne.

Ce nouvel équipement viendra compléter ceux qui existent ou sont en projet, comme le futur centre d'activités nautiques qui remplacera la base nautique actuelle.

L'urbanisation concernera strictement la zone de friches portuaires (anciennes chambres de dépôt) qui jouxte le bassin de plaisance. Vu sa situation, elle sera conçue dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme, afin de minimiser les impacts environnementaux et de préserver les continuités écologiques. Elle assurera une transition paysagère harmonieuse entre la frange littorale, dont la forme urbaine sera préservée, et l'espace naturel protégé de la Pointe du Siège.

En première phase, elle sera desservie par la route de la Pointe du Siège (dont l'aménagement est programmé), puis par la nouvelle voie qui sera ouverte depuis la route de Caen, grâce au franchissement sur le canal. Pour favoriser les déplacements sans voiture vers les autres quartiers de la commune et en particulier vers la place du Général de Gaulle et limiter ainsi les flux automobiles au niveau des écluses, une place prépondérante sera donnée aux infrastructures cyclo-pédestres.

Elle profitera de l'extension de la desserte par le réseau d'eaux usées à la Pointe du siège, en cours de réalisation (avec une capacité de 1200EH).

1.3. POURSUIVRE L'AMÉNAGEMENT ET L'ÉQUIPEMENT DES ESPACES PORTUAIRES

Poursuivre la réorganisation de l'avant-port

Les travaux en cours, qui comprennent l'extension du terre-plein vont permettre l'accueil de la base de maintenance du champ éolien en mer de Courseulles-sur-Mer. Ils seront complétés par une réorganisation de l'avant-port pour en optimiser le fonctionnement et gérer les nouveaux flux.



Adapter les infrastructures nécessaires à la valorisation de la pêche

La vente directe des produits de la pêche locale est un des atouts de l'animation urbaine et touristique de Ouistreham, tout en étant primordiale pour la rentabilité des entreprises locales.

Pour améliorer la fonctionnalité des espaces portuaires :

- un nouvel appontement pour la débarque sera aménagé dans l'avant port ;
- le marché aux poissons sera réaménagé pour répondre aux nouvelles normes sanitaires et améliorer l'accueil des consommateurs et visiteurs.

1.4. ADAPTER LE RÉSEAU ROUTIER AU DÉVELOPPEMENT DES FLUX PORTUAIRES

Les projets en cours ou à l'étude dans l'espace portuaire, qu'ils soient liés aux activités commerciales, logistiques ou nautiques, nécessitent une amélioration de la gestion des flux de poids lourds qui les accompagnent et des aménagements sur le réseau routier avec trois visées principales : améliorer la cohérence de la desserte routière, développer sa capacité, et réduire les nuisances et risques liés aux flux sur les quartiers d'habitat :

Poursuivre les aménagements urbains entre le terminal trans-Manche et l'entrée de ville pour limiter les nuisances liées aux flux routiers

Le passage routier vers ou depuis la zone d'embarquement/débarquement est une contrainte forte pour les quartiers riverains, que la configuration des lieux ne permet pas de supprimer. La rue de l'Yser, du fait de sa configuration (étroitesse / quartiers pavillonnaires riverains) subit particulièrement les nuisances et risques associées aux flux de poids lourds.

En l'absence de solutions de déviation, les aménagements permettant de réduire les risques et nuisances seront recherchés et l'urbanisation à venir sera encadrée. La valorisation urbaine de la place du Général de Gaulle et des espaces riverains sera poursuivie dans ce cadre.

Adapter la route portuaire aux trafics qu'elle reçoit

A court terme, les installations et aménagements programmés dans l'avant-port, pour la création de la plateforme de maintenance de l'éolien en mer et l'extension du môle, nécessitent une adaptation de la voie de desserte du port, la route de la Pointe du Siège, au trafic poids lourds qu'elle reçoit.

Réaliser un nouveau franchissement du canal pour desservir la rive Est et les nouvelles infrastructures portuaires

En cohérence avec les orientations de la D.T.A., un nouveau franchissement sera créé au sud-est de la ville, en amont du bassin de plaisance et de son extension. Il dotera la nouvelle plateforme de services nautiques d'une desserte directe, continue et adaptée aux flux à venir, en évitant les écluses. Elle sera complémentaire à la desserte actuelle du port, qui est assurée par la route de la Pointe du Siège.

Aménager, au sein de Caen-la-mer, un site d'accueil pour les poids-lourds en transit

Le développement des flux trans-Manche nécessite un site équipé pour accueillir les poids lourds en transit et éviter l'engorgement des espaces urbains. Pour autant, celui-ci devra trouver sa place suffisamment à l'écart des espaces portuaires (et donc hors du territoire communal) pour la quiétude des chauffeurs et éviter les problèmes de sécurité liés aux enjeux migratoires.



2. MISE EN VALEUR DE LA STATION BALNÉAIRE

CHOIX DE LA POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT ET PROJETS

Ouistreham dispose d'atouts touristiques majeurs :

- **une vaste et belle plage**, à l'ouest du canal, facile d'accès, elle présente de nombreux équipements et aménagements qui contribuent à son animation. En préserver l'attrait nécessite de les rénover et de les renouveler régulièrement, tout en conservant son caractère. Cela suppose aussi d'assurer la maîtrise environnementale de sa fréquentation, vu l'importance de sa capacité d'accueil.
- **une histoire liée au Débarquement**, la plage de Riva Bella est l'un des sites emblématiques de ce moment historique. Si les commémorations décennales ont eu une incidence forte sur la notoriété internationale de la commune, de nouveaux projets permettront de préserver la mémoire de cet événement vis à vis des générations futures et de renouveler l'intérêt et en conséquence, la fréquentation, des sites locaux.
- **un port de plaisance**, un équipement structurant pour la filière nautique de Caen-la-Mer, dont l'extension est programmée ; la spécificité et la modernité des activités, services et équipements à venir contribueront à une nouvelle dynamique.
- **une porte d'entrée maritime dans Caen-la-mer** pour des touristes venus de l'autre côté de la Manche ou demain, pour ceux dont la croisière fera escale dans le port de Caen-Ouistreham. Vu les atouts du territoire, une plus grande captation de ses flux entrants, grâce à de nouveaux équipements (dont des équipements hôteliers) est un enjeu économique majeur.
- **l'une des stations balnéaires de la Côte de Nacre**, à laquelle l'architecture des villas de Riva Bella, mais aussi la cohérence paysagère des aménagements balnéaires, donne un caractère particulier et attachant.

Face à la concurrence balnéaire ou au renouvellement des générations, ses différents atouts seront développés et mis en valeur dans le cadre des projets suivants :





2.1. METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE HISTORIQUE LIÉ AU DÉBARQUEMENT

Accompagner la candidature des sites du Débarquement à une inscription au patrimoine mondial de l'Unesco

Ce classement apportera une reconnaissance culturelle et historique, essentielle à la préservation des vestiges de la seconde guerre mondiale qui subsistent, mais surtout à leur valorisation mémorielle. Dans le cadre de cette procédure, un « Plan Paysage » est en cours d'élaboration.

Créer un nouvel équipement mémoriel, pôle culturel et touristique

Pour mettre en exergue le rôle des Britanniques lors du Débarquement, et vu les liens étroits entretenus avec la Grande Bretagne grâce aux échanges trans-Manche, la commune souhaite créer un centre d'interprétation dédié aux relations franco-britanniques de 1939 à nos jours.

Nouvel espace mémoriel, il sera la clé de voûte d'une nouvelle valorisation touristique des musées et vestiges présents sur la commune et alentours.

2.2. DÉVELOPPER LES SÉJOURS TOURISTIQUES

Accueillir de nouvelles structures hôtelières et d'hébergement

Une meilleure valorisation économique des flux touristiques, impose de compléter l'offre d'hébergements sur la commune. Seront ainsi particulièrement étudiées :

- la création d'un centre d'hébergement (type auberge de jeunesse) en lien avec le futur centre d'activités nautiques, sur la rive est du canal,
- la création d'une résidence de tourisme (ou structure au rôle équivalent) sur le futur pôle de services nautiques,
- la création de nouveaux hôtels, pour compléter l'offre actuelle.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

2.3. REVALORISER LE FRONT DE MER

La commune a engagé un vaste programme de revalorisation du front de mer et de ses équipements. Il permettra de rajeunir ses aménagements, de compléter ses équipements, et de pérenniser sa fréquentation, en réduisant ses incidences environnementales.

Une attention particulière sera accordée à la cohérence paysagère et architecturale afin qu'elle participe au renforcement de l'identité de «Riva-Bella» sans rupture avec celle qui a prévalu ces dernières décennies.

Rénover les aménagements du front de mer

La protection et la renaturation des massifs dunaires seront poursuivies. Elles accompagneront la mise en valeur historique et touristique du front de mer.

La gestion des cabines de plage sera revue. Si leur présence est une des composantes de l'image communale, leur entretien doit être amélioré. Elles pourront ainsi faire l'objet de relocalisation et d'une nouvelle charte d'entretien.

La promenade qui longe le littoral communal à l'ouest du canal sera réaménagée, grâce à une mise en valeur diurne et nocturne, et de nouveaux équipements seront mis en place pour améliorer l'accueil des plagistes.



Accueillir de nouveaux équipements ou rénover les équipements existants

Les équipements seront réorganisés sur la partie constructible du front de mer. Le nouvel équipement mémoriel pourra y trouver sa place ainsi qu'un nouveau bassin de natation, en extension de la piscine existante. Quelques soient les équipements déplacés ou accueillis, leur architecture devra être exemplaire d'un point de vue environnemental et leur silhouette sera particulièrement étudiée pour renforcer l'harmonie du profil urbain depuis la plage.

Réorganiser l'accès aux plages

Pour réduire l'engorgement de la frange littorale, lors de la saison estivale et en particulier, lors des pics de fréquentation, l'accès aux plages par les modes doux de déplacements et la réduction du stationnement en bord de mer (et le trafic engendré par la recherche de places) seront au cœur des projets communaux.

Ainsi, seront étudiées :

- la mise en place d'un service de navette depuis un parc-relais disposé à l'entrée de la ville,
- la poursuite de l'aménagement d'un grand réseau cyclo-pédestre sécurisé, reliant les différents quartiers au bord de mer.

2.4. REVALORISER L'ESPACE PUBLIC PORTUAIRE ET SES LIENS AVEC LA VILLE

Renforcer le pôle d'échange et d'animation qu'est la place du Général de Gaulle

La place du Général de Gaulle est le second espace d'animation touristique de la commune, grâce à sa situation centrale, à ses aménagements au sud de la gare maritime, à la présence du marché aux poissons et plus généralement, grâce aux vues qu'elle offre sur les infrastructures portuaires. Ce caractère sera renforcé avec le développement de la zone d'activités nautiques et touristiques à l'est du canal.

Ainsi :

- une partie de ses équipements (dont sanitaires) sera rénovée,
- l'accueil des piétons, cyclistes et automobilistes qui y convergent et profitent des services touristiques présents à son pourtour, sera amélioré,
- ses aménagements seront revalorisés en cohérence avec le projet attendu sur l'autre rive du canal.

Réaménager le marché aux poissons

Le marché aux poissons est pour la population et les touristes, un lieu emblématique des liens que la ville entretient avec la mer. Il dispose d'une situation stratégique pour l'animation urbaine qui sera mise en valeur par la restructuration ou le réaménagement des espaces alentours. Il sera donc adapté sur site, pour répondre aux nouvelles normes sanitaires et améliorer l'accueil des consommateurs et visiteurs.

2.5. RENFORCER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE DE Ouistreham

Cette orientation recouvre deux types d'objectifs pour conforter l'attractivité de Ouistreham : des objectifs de préservation pour que les éléments ou sites emblématiques de l'histoire communale soient préservés et trouvent leur place dans la ville à venir, mais aussi des objectifs de cohérence et de mise en valeur paysagères, essentielles pour le maintien d'une image valorisante de la station balnéaire.

Ils s'accompagneront de communications, pour faciliter l'appréhension de ce qui fait l'identité du paysage communal et lui donne son caractère et sa variété.

Préserver le patrimoine architectural et paysager de Riva Bella

Bien qu'une part importante de l'architecture balnéaire ait été détruite lors de la Libération, le paysage urbain de Riva-Bella conserve une identité particulière. Elle naît de la trame urbaine dessinée avant-guerre, de la présence de quelques architectures remarquables, mais surtout du paysage urbain formé par la somme des bâtiments construits avec le même vocabulaire architectural inspiré de la Belle Époque.



La préservation de la cohérence qui subsiste sur certains îlots urbains sera donc assurée, grâce à une vigilance particulière sur l'évolution architecturale des constructions et sur la construction des extensions et annexes, et plus généralement par la maîtrise de la densification. En effet, la trame verte formée de parcs, de jardins et d'alignements d'arbres est une composante essentielle de son caractère.

Ainsi :

- les architectures remarquables seront protégées ; les constructions et éléments paysagers qui les accompagnent verront leur évolution encadrée ;
- la forme urbaine des îlots les plus identitaires sera préservée ; les aménagements de voirie pourront être revus pour être adaptés aux flux actuels, dès lors qu'ils s'inscriront dans le cadre paysager actuel.

Protéger la forme urbaine et respecter la capacité d'accueil de la frange littorale Est

Le quartier de la Pointe du Siège qui forme une zone urbanisée à l'est du Canal, présente un paysage cohérent et harmonieux avec son environnement. Il est composé d'îlots de petites parcelles peu denses qui donnent des plages communales, une image pleine de charme et complémentaire à celle des quartiers de Riva-Bella.

Ainsi, sa forme et sa structure urbaine seront préservées. Elles le seront notamment grâce à la limitation de la hauteur des constructions ou extensions à venir, ainsi qu'au maintien du front bâti discontinu et de la trame des allées qui offrent des vues vers la mer.

Offrir des points de vue multiples et variés sur les activités et sites remarquables

La découverte paysagère est une activité prisée des touristes, qui participe à l'attrait du territoire. Or, la variété des paysages et des activités liées à la mer permet d'offrir à Ouistreham une large palette de points de vue sur la mer, la ville ou son environnement, mais aussi sur le spectacle formé par les activités maritimes qui se découvrent depuis les espaces publics, les voies vertes ou cyclables ou des belvédères.

Ainsi,

- les points de vue sur les différents espaces portuaires, maritimes ou sur le patrimoine de la commune seront préservés et mis en valeur en particulier depuis les espaces publics et les parcours de promenade ;
- les projets d'urbanisation ou de réaménagement compris dans les quartiers (existants ou à venir) situés de part et d'autre du canal, en créeront de nouveaux, en particulier sur l'entrée du canal, le bassin de plaisance ou la Pointe du Siège ;
- la signalétique facilitera l'accès aux différents belvédères et soulignera les points de vue remarquables, depuis les parcours de promenade.

Préserver l'harmonie du paysage perçu depuis les espaces naturels et les points de vue sur les repères urbains

Pour développer la qualité des profils urbains et des lisières d'urbanisation qui se découvrent depuis les espaces naturels, ou depuis les grands axes de déplacement (qu'ils soient routiers, comme la RD514, cyclables, comme la voie verte du canal, ou pédestre, comme la promenade littorale), une attention particulière sera accordée à l'évolution des formes urbaines, à leurs impacts colorés, et à leurs accompagnements paysagers.

Ainsi,

- dans les quartiers littoraux, l'intégration paysagère des nouvelles constructions ou urbanisations sera aussi évaluée depuis le bord de mer ;
- dans les extensions urbaines, les lisières d'urbanisation feront l'objet d'un projet paysager pour organiser les vues sur les limites urbaines ;
- lors de projets de réurbanisation ou de réaménagement, une attention particulière sera portée à la préservation des vues sur les repères urbains, comme le Phare, le clocher de l'église, etc. qui relient visuellement les différents quartiers de la ville et donnent de la lisibilité au territoire urbain.



Réduire l'impact des publicités dans le paysage

L'importance des flux touristiques qui traversent la commune et la localisation de la zone commerciale ou de la zone du Maresquier rendent tentant la surenchère publicitaire à destination des automobilistes qui transitent par la RD514.

Vu les outils numériques actuels (GPS, publicités numériques), la réduction et l'harmonisation de la signalétique, ainsi que la suppression des panneaux publicitaires qui interfèrent entre l'automobiliste et les vues sur le paysage ou sur les monuments et sites d'intérêt patrimonial sont nécessaires.

Ce seront les objectifs du règlement local de publicité lors de son actualisation.

Encadrer la typologie paysagère qui sera mise en œuvre par les urbanisations à venir

L'attractivité de la station balnéaire repose aussi (au-delà des équipements et services qu'elles offrent) sur la variété de ses paysages naturels et portuaires, sur la qualité de son patrimoine urbain et sur la cohérence paysagère de ses aménagements. Il en résulte un charme qui naît des occasions de découverte du territoire, ainsi que de l'harmonie de la gamme colorée et des formes des paysages urbains.

Non réductible à un règlement, ces composantes feront l'objet d'une vigilance particulière, grâce à la mise en œuvre des orientations d'aménagement, à des simulations d'insertions paysagères (lors d'études d'opérations d'aménagement) et à la mise en place d'une instance de suivi des projets et autorisations d'urbanisme et de construction.



3. ATTRACTIVITÉ ET QUALITÉ DE VIE DU PÔLE URBAIN

Ouireham est l'un des principaux pôles de vie de l'aire urbaine caennaise, une des communes les plus attractives de Caen-la-Mer, grâce à l'importance des équipements et services collectifs qu'elle offre, à la qualité de sa desserte avec le centre métropolitain et à l'aménité de son territoire, entre bord de mer, campagne et vallée de l'Orne.

La demande résidentielle y est très forte qu'elle concerne les retraités qui souhaitent profiter de son bord de mer et de ses équipements nautiques, ou les ménages travaillant dans l'agglomération caennaise (dont ceux pouvant accéder au parc de logements aidés).

Les orientations qui suivent précisent les choix de la politique d'habitat communale. Elles s'inscrivent dans le cadre fixé par le SCOT de Caen Normandie Métropole et prennent en compte les besoins définis par la communauté d'agglomération, bien que les orientations du futur Programme Local de l'Habitat qui intégrera la commune, ne soient pas connues lors de l'élaboration du PLU. Elles reposent sur un équilibre entre développement et préservation, respectueux de la qualité du cadre de vie qui caractérise la commune.





CHOIX DE LA POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT ET PROJETS

3.1. POURSUIVRE LA PRODUCTION DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

Pour prendre en compte le vieillissement de la population communale et la baisse d'occupation dans le parc de logements existant (qui est principalement pavillonnaire) et pour développer l'offre à destination des actifs locaux et à proximité des équipements et services qu'offre la ville de Ouistreham, le projet vise une relance de la production de logements, avec une offre largement diversifiée, que ce soit en terme de taille de logements, de typologie (individuel / intermédiaire / collectif), ou de gamme.

Retrouver un rythme de production de logements plus élevé

Ouistreham compte en 2015 près de 9500 habitants et 4500 résidences principales.

Après une forte croissance dans les années 90, la production de logements a été nettement ralentie depuis le début des années 2000. Alors que dans la décennie précédente, le rythme de production était nettement supérieur à une centaine de logements en moyenne annuelle (hors résidences secondaires), il n'est plus que d'environ 60 résidences principales en moyenne annuelle entre 1999 et 2006, puis de 37 entre 2007 et 2012.

Ainsi, pour répondre aux besoins, après prise en compte de la capacité d'accueil des équipements et services, il est programmé la création d'environ 650 logements (résidences principales) par décennie, soit la création d'un millier de logements à l'horizon de 2030 dont environ ¼ trouvera sa place au sein de la zone urbanisée, par densification ou réurbanisation.

Poursuivre la création de parcs de logements diversifiés

Dans un contexte où 60% des logements sont des maisons et où les ménages en activité sont en concurrence avec les ménages retraités pour l'accès au logement, la mise en œuvre de cette seconde orientation sera essentielle pour répondre plus largement à la diversité des besoins, mais aussi pour limiter l'extension de la zone urbaine sur l'espace agricole.

Ainsi, pour préserver la diversité sociale des ménages habitant la commune, répondre aux besoins des actifs locaux et faciliter les parcours résidentiels tout au long de la vie, il sera créé dans les nouvelles opérations d'habitat :

- au moins 25% de logements locatifs sociaux, en cohérence avec le cadre réglementaire actuel,
- au moins 60% de logements collectifs ou « intermédiaires » (individuels groupés), au sens du SCOT.

Cette création se fera avec une densité nette d'urbanisation au moins égale à 25 logements par hectare en extension urbaine. En restructuration urbaine, elle pourra être supérieure, en fonction des contextes.

Poursuivre la politique foncière et d'aménagement

Pour atteindre les objectifs d'intérêt général précédents, la commune continuera d'intervenir sur la production de logements. Elle réalisera les acquisitions nécessaires en particulier à la création de logements abordables pour des familles (dont logements locatifs sociaux). Elle organisera l'aménagement de ses réserves foncières entre les différentes gammes et typologies de logements, dans des cadres de vie de grande qualité.

3.2. POURVOIR AUX BESOINS D'HÉBERGEMENTS SPÉCIFIQUES DANS LE BASSIN DE VIE DE OUISTREHAM

Accueillir une nouvelle structure de logements pour les personnes âgées

En complément des structures d'hébergement pour les personnes âgées, déjà présentes dans la commune et afin de faciliter la mobilité résidentielle des ménages âgés habitant le parc pavillonnaire, la commune développera une nouvelle offre de logements de taille moyenne et bien équipés.



Poursuivre l'amélioration de l'accueil des gens du voyage

Ouistreham dispose dès à présent d'une aire d'accueil pour les gens du voyage, aménagée sur la rive est du canal. Dans le cadre de la politique d'accueil des gens du voyage de Caen-la-Mer, sa rénovation sera poursuivie et son accessibilité sera améliorée par les travaux programmés sur le réseau routier.

3.3. CONFORTER LE RÔLE DE LA VILLE DANS L'ANIMATION DE CETTE PARTIE DU TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN

La ville bénéficie des synergies existantes entre l'offre résidentielle et l'offre touristique.

Les services et les équipements sont ainsi nombreux et divers. Répartis sur différents pôles, ils permettent une animation urbaine aux ambiances variées, que les choix de localisation et d'aménagement viseront à renforcer. Ils profitent à une population qui habite la commune mais aussi les communes voisines dans un rayon d'environ cinq kilomètres, ce qui suppose de nouveaux projets en faveur d'une mobilité plus durable.

Pouvoir aux besoins de l'économie résidentielle locale

Ouistreham continuera de s'équiper en cohérence avec son rôle territorial et le développement démographique programmé.

La mise en œuvre d'une politique foncière et de règles d'urbanisme qui encouragent la mixité fonctionnelle et préservent l'animation urbaine, sera poursuivie. L'implantation, dans les zones urbaines, des entreprises qui participent de l'économie résidentielle et qui sont compatibles avec la proximité de logements sera facilitée.

Faciliter l'accès aux équipements et services de Ouistreham par les modes doux de déplacement, depuis les villages voisins

Une nouvelle offre de transports en commun adaptée aux échanges au sein du bassin de vie de Ouistreham (inter-communes et interquartiers) sera mise en place.

Le réseau cyclable sera étendu en direction des communes voisines.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

Pour répondre à ces objectifs et mettre en œuvre ce développement, la création de quartiers d'habitat sera poursuivie à l'ouest de la ville, en cohérence avec la politique foncière déployée depuis quarante ans.

Conjointement, pour un aménagement durable du territoire, c'est-à-dire protecteur des milieux d'intérêt écologique ou économe des déplacements et de l'espace agricole, la réurbanisation de quartiers ayant perdu leur pertinence urbaine, la mobilisation des espaces disponibles ou la densification douce de quartiers pavillonnaires, seront entreprises.

3.4. ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Faciliter l'évolution du bâti dans les quartiers existants

Les principes et règles d'urbanisme faciliteront l'évolution des constructions existantes et la construction des «dents creuses», dans le respect du patrimoine architectural et paysager.

Ainsi, après prise en compte de la capacité d'accueil et des risques d'inondation, la densification sera favorisée à l'ouest de l'avant-port dans les secteurs sans qualité patrimoniale.



Organiser la mutation de secteurs urbains

Vu la rareté du foncier et l'importance des zones dont la densification est limitée par les risques d'inondation, la réurbanisation des secteurs vétustes ou inadaptés aux enjeux urbains actuels sera facilitée, soit en particulier ceux présents à l'ouest de l'avant-port. Elle sera possible dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble permettant d'organiser la mixité fonctionnelle et la diversité des parcs de logements, grâce à de nouveaux îlots urbains économes de l'espace.

Poursuivre le développement de la ville à l'ouest

La croissance urbaine engagée il y a deux décennies sera poursuivie dans le cadre d'une densité d'urbanisation renforcée. Pour la qualité du cadre de vie, elle s'accompagnera d'une trame verte regroupant des espaces d'intérêt écologiques (boisements et haies) et des espaces aménagés pour les loisirs et la promenade, ce qui ouvrira les nouveaux quartiers sur les espaces naturels alentours.

Elle s'inscrira dans la trame viaire amorcée, en préservant la cohérence :

- le réseau viaire assurant la desserte routière principale sera raccordé au sud, sur le carrefour giratoire de la route de Saint-Aubin-d'Arquenay,
- la rue du Petit Bonheur sera aménagée pour devenir l'axe préférentiel des déplacements à pied et en vélos vers le pôle d'équipements collectifs du centre bourg et au-delà vers la place du Général de Gaulle.

3.5. CONFORTER L'ANIMATION ET L'ÉQUIPEMENT DE LA VILLE

Conforter l'équilibre entre les différents pôles de commerces et de services

L'équilibre entre les quatre pôles de commerces et services de la commune sera préservé. La densification commerciale et la mixité fonctionnelle seront privilégiées. L'accessibilité sans voiture sera améliorée parallèlement à une reconfiguration des espaces publics de stationnement.

- **Quartier de l'Avenue de la mer** : pour renforcer son animation, le tronçon nord de l'avenue sera aménagé en zone de rencontre ; l'aménagement de la place du marché et des espaces qui la relie à l'avenue de la Mer sera revu ; l'opportunité de la création d'un marché couvert sera étudiée.
- **Centre-bourg** : l'espace public Grande Rue et autour de l'église sera rénové et l'offre de stationnement sera étendue (en particulier derrière le cinéma) pour préserver la dynamique commerciale et améliorer l'accès aux équipements publics ;
- **Place Général de Gaulle** : voir 2.4 ;
- **Pôle commercial d'entrée de ville** : il sera maintenu dans son emprise actuelle et son accessibilité sans voiture sera améliorée grâce aux aménagements pour les bus et cycles qui seront réalisés au sud-ouest.

Poursuivre l'aménagement des espaces publics pour faciliter l'accès aux équipements et services et créer de nouveaux équipements en cohérence avec la croissance démographique

La qualité de l'animation urbaine dépendant de l'équilibre entre la centralité des équipements et services collectifs et leur accessibilité :

- les secteurs de circulation pacifiée où une plus large place est donnée aux déplacements à pied ou en vélo, seront développés ;
- les deux pôles d'équipements développés à l'ouest de l'Avenue de la Liberté seront confortés parallèlement à l'extension des quartiers urbains.

Poursuivre l'équipement numérique du territoire

Le réseau structurant de fibre optique (FTTH) vient d'être mise en œuvre sur la commune (y compris sur la Pointe du Siège), dans le cadre de la politique d'équipement conduite par le Conseil Départemental, après que les équipements portuaires aient été équipés par PNA. La mise à disposition du service auprès des ménages et des entreprises va pouvoir être déployée progressivement par les opérateurs. Sa promotion sera poursuivie. Le réseau sera complété au fur et à mesure des développements urbains, lors de la mise en œuvre des aménagements.



3.6. PROGRAMMER LES AMÉNAGEMENTS NÉCESSAIRES AUX DÉPLACEMENTS AU SEIN DE L'AIRE URBAINE, ET EN PARTICULIER DANS LE BASSIN DE VIE DE Ouistreham

Deux types d'orientations sont programmés :

- celles nécessaires au développement des déplacements en bus, en vélo ou à pied pour limiter le recours à l'automobile, lors des déplacements de proximité ou de la fréquentation du bord de mer. Elles visent à la mise en œuvre de nouvelles infrastructures et de nouveaux services ;
- celles nécessaires à la gestion des flux routiers (dont les flux liés au port) entre l'agglomération caennaise et la mer, pour réduire les nuisances et risques dûs au trafic qui transite par le littoral, au sein de zones urbanisées et de villages.

Prendre en compte le projet de liaison routière Troarn-Courseulles

Le faisceau nécessaire à la réalisation de la nouvelle voie prévue entre le carrefour giratoire du Nouveau Monde à Douvres-la-Délivrande et l'échangeur de Bénouville sera pris en compte, y compris la possibilité de prolongement au-delà du canal, visée par la DTA.

Développer les modes doux de déplacement...

TRANSPORTS EN COMMUN : L'amélioration de la desserte passera par une augmentation du cadencement des bus verts et depuis Caen et par le développement de nouvelles dessertes entre la commune de Ouistreham et ses voisines.

DÉPLACEMENTS CYCLABLES : la commune reçoit deux types de réseau : le réseau national, voire européen («Eurovélo 4» pour la voie littorale / «Vélo Francette» pour la voie verte du canal) et le réseau local.

- Le premier pourrait être étendu vers la Pointe du Siège, en utilisant le passage sur les écluses ;
- Le second sera développé en direction des communes de Saint-Aubin-d'Arquenay, par la création d'une piste le long de la route de Saint Aubin d'Arquenay et de Colleville-Montgomery, par l'aménagement d'une voie partagée sur le chemin des Pèlerins. Son maillage sera de plus complété dans la ville, lors de l'urbanisation des nouveaux quartiers.

DÉPLACEMENTS PÉDESTRES : pour faciliter l'accès vers les équipements et services collectifs ainsi que vers les espaces naturels ou récréatifs environnant chaque quartier, de nouvelles liaisons et le raccordement avec le réseau existant seront systématiquement réalisés. À l'échelle des nouveaux quartiers, un maillage sera mis en place, il comprendra en particulier des chemins dans les lisières d'urbanisation.

...et leur intermodalité

Pour faciliter le recours à ces modes de déplacement et réduire celui à l'automobile, deux pôles seront spécifiquement aménagés pour faciliter l'intermodalité :

- la place du Général de Gaulle ;
- l'entrée sud de la ville.

En effet, s'y concentrent des arrêts de bus, des aires de stationnement et s'y croisent des pistes cyclables ou des voies piétonnes.

Ainsi, leur accessibilité et leur lisibilité dans l'espace urbain seront renforcées ; des services comme le co-voiturage ou l'auto-partage pourront y être développés et de nouveaux aménagements réalisés (comme l'extension vers le sud de la piste cyclable le long de la RD514, l'extension des aires de stationnement, l'implantation d'équipements pour les cycles, ...).



4. AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Ville littorale, entre l'estuaire de l'Orne et la plaine de Caen, Ouistreham dispose d'un territoire sous pression urbaine où les enjeux environnementaux sont multiples et complexes.

Riches de la diversité de ses milieux naturels et de ses terres agricoles, la commune n'en est pas moins soumise à un ensemble de risques et nuisances, qu'ils soient liés à sa situation à l'embouchure de l'Orne ou aux infrastructures présentes sur son territoire.



ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

4.1. PROTÉGER LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le territoire est traversé, à l'est et à l'ouest, d'une trame verte et bleue aux milieux riches et très diversifiés. Elle intègre des cœurs de nature tels que la partie orientale de la Pointe du Siège, le marais de Colleville-Montgomery/Ouistreham et le Bois du Caprice, ainsi que des espaces dunaires, les espaces naturels bordant le canal et les rives de l'Orne. Elle sera protégée.

Conforter les continuités écologiques et la protection des espaces naturels majeurs, à l'ouest de la ville

Le périmètre de l'espace naturel sensible du marais de Colleville-Montgomery/Ouistreham sera étendu jusqu'aux lisières du dernier quartier de la ZAC de la Reine Mathilde.

Entre les deux Espaces Naturels Sensibles (ENS) protégés, que sont le marais et le bois du Caprice, des corridors verts seront créés et préservés, dans les secteurs réservés au développement urbain ou en lisière de ceux-ci. Ils se composeront des principaux espaces boisés et haies bocagères pré-existantes et de nouveaux espaces paysagers : espaces de gestion douce des eaux pluviales, aires de jeux non imperméabilisées, nouveaux alignements d'arbres, etc.



Sanctuariser l'espace naturel de la Pointe du Siège

La protection de l'Espace Naturel Sensible qui occupe la partie orientale de la Pointe du Siège sera renforcée :

- les terrains au sud et à l'est du futur pôle d'activités nautiques et touristiques resteront strictement protégés, pour assurer la continuité des espaces naturels qui bordent l'estuaire. Cette zone tampon formera à terme un ourlet boisé, d'intérêt écologique et paysager ;
- l'aire de stationnement actuellement présente au cœur de l'espace remarquable de la Pointe du Siège, sera déplacée sur le futur pôle, ce qui permettra de renaturer le site actuel ;
- la voie communale sera déclassée au sein de l'espace protégé ;
- la fréquentation sera canalisée grâce à la voie verte qui longe le littoral et à la création d'un chemin dans la lisière d'urbanisation de la future zone d'activités nautiques et touristiques.

4.2. PRÉSERVER ET DÉVELOPPER LES ESPACES ET ÉLÉMENTS QUI SUPPORTENT LA BIODIVERSITÉ URBAINE

Les espaces verts et prairies, les parcs et jardins, les haies et alignements d'arbres, constituent le socle d'une riche biodiversité jusqu'au cœur de la ville. Elle sera largement préservée et développée grâce à la protection de la trame verte et bleue qui intègre une grande partie de ces éléments.

Protéger le patrimoine végétal qui contribue à la qualité environnementale et paysagère

Les infrastructures écologiques (haies, talus, alignements d'arbres, fossés des marais, noues, ...) ainsi que les prairies humides ou les parcs et jardins contribuent au maintien d'une riche biodiversité urbaine. Ils forment des continuités biologiques qui seront préservées et dont les fonctionnalités écologiques seront maintenues.

Ainsi, la trame verte et bleue urbaine protégée s'appuiera :

- sur les alignements d'arbres qui bordent les voies et notamment les doubles alignements de l'avenue de la Liberté et du Boulevard Winston Churchill,
- sur différents parcs et jardins remarquables,
- sur la coulée verte qui relie le marais au cœur de la ville grâce à l'aménagement de prairies humides pour la gestion des eaux pluviales de la ZAC Reine Mathilde.

Cette trame reliera le littoral (et ses massifs dunaires) et les deux espaces naturels sensibles qui bordent la ville à l'ouest, avec les prairies humides des bords du canal maritime. La protection des prairies humides qui devancent le centre-bourg est ainsi reconduite, tant pour leur intérêt écologique que paysager. Leur continuité avec les espaces humides des berges du canal devra être préservée, lors de la mise en œuvre des nouvelles infrastructures routières.

Aménager des lisières d'urbanisation aux fonctionnalités multiples

Les nouvelles urbanisations prévoiront des espaces-lisières le long des espaces naturels et agricoles, pour que des transitions paysagères soient créées et que les continuités écologiques préexistantes soient préservées, voire améliorées. Ils pourront recevoir, dans le cadre d'un projet paysager, des aménagements pour les loisirs, des voies vertes, ou des ouvrages de gestion des eaux pluviales. Ils seront intégrés aux espaces collectifs pour leur pérennité.

Promouvoir la biodiversité urbaine

Grâce à de nombreux partenariats, la ville promeut et facilite le recours à des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement : compostage, réduction des produits phyto sanitaires. Elle s'appuie notamment sur le jardin collectif du Petit Bonheur. Cette sensibilisation du grand public, des jardiniers amateurs et des scolaires à la préservation de la biodiversité, sera poursuivie, de même que la mise en œuvre de la «gestion différenciée» des espaces publics.



4.3. PROTÉGER LES TERRES ET LES SITES AGRICOLES DE LA PRESSION URBAINE

Dans cette partie de l'agglomération caennaise où les besoins urbains sont importants, les terres agricoles et les sites d'exploitation sont soumis à de fortes pressions et contraintes.

En conséquence, il est retenu trois types d'orientations pour préserver un équilibre durable entre le développement urbain et la protection de l'espace et de l'économie agricole :

Préserver la continuité de l'espace agricole à l'ouest de la ville et lutter contre son mitage

La continuité agricole formée par la plaine de labours, qui subsiste entre Saint-Aubin-d'Arquenay et les quartiers urbains présents à l'ouest de la RD514, sera protégée de tout nouveau mitage.

La zone bocagère qui existe entre le bois du Caprice et le marais de Colleville-Montgomery / Ouistreham et qui se prolonge à l'ouest sur la commune voisine, gardera sa vocation agricole. L'agriculture cohabitera avec les activités de loisirs liées à la fréquentation des milieux naturels et sera respectueuse de leur intérêt écologique. En son sein, les infrastructures naturelles (haies, fossés, boisements) seront préservées (voir 4.1) et le développement de la construction, y compris agricole, sera interdit.

Protéger de l'urbanisation, l'ouverture sur l'espace agricole nécessaire aux sites d'exploitation pérennes

La commune compte deux sites d'exploitation agricole implantés en périphérie de la ville.

Les développements à venir préserveront leur ouverture sur l'espace agricole alentours, afin d'éviter les conflits de voisinage et de leur préserver de bonnes conditions d'accès à la zone agricole.

Les aménagements programmés, (dont les pistes cyclables) prendront en compte l'accès aux parcelles et ménageront les espaces nécessaires à l'exploitation (aire de stockage des récoltes, etc.).

Modérer la consommation de l'espace par l'urbanisation

Cette modération, est essentielle pour réduire l'impact des projets urbains sur le territoire. Elle conduit au déploiement plus actif d'une politique de renouvellement urbain et de mobilisation des friches ou de l'espace disponible au sein de l'urbanisation (voir les orientations qui précèdent).

OBJECTIFS POUR L'HABITAT :

Dans l'attente de l'intégration de la commune dans le PLH de Caen-la-Mer, les densités nettes d'urbanisation des quartiers d'habitat seront au moins égales aux minimas prévus par le Document d'Orientations Générales du SCoT de Caen-Métropole, soit au moins 25 logements par hectare, ce qui conduit à une réduction de la consommation de l'espace par l'habitat d'au moins 20% par rapport à l'urbanisation des dernières décennies. Comme précisé dans le chapitre 3, elle pourra être renforcée lors d'opérations de réurbanisation, sous réserve des limitations d'augmentation de capacité prévue par la loi Littoral.

OBJECTIFS POUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES :

Dans les zones d'équipements et d'activités, la mutualisation des aménagements et équipements (aires de stationnement, aménagements paysagers, etc.) sera systématiquement recherchée afin de réduire la consommation de l'espace. Dans la zone du Maresquier, la densité d'occupation sera renforcée lors de la mise en œuvre de la dernière tranche d'aménagement. Dans les quartiers urbains, le développement de la mixité fonctionnelle permettra de réduire la création d'espaces spécifiques pour l'économie résidentielle.

Les aires de stationnement seront contingentées en application des orientations du SCOT de Caen Métropole. De plus, la recherche de synergies entre les différents types de besoins permettra d'optimiser leur utilisation (en fonction du moment de la journée ou du moment de l'année) en particulier sur les deux pôles où l'intermodalité sera favorisée : la Place du Général de Gaulle et la partie sud-ouest du parc commercial d'entrée de ville (voir 3-6).

OBJECTIFS POUR LES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES :

Les infrastructures routières programmées seront strictement dimensionnées pour réduire autant que possible leur impact sur la terre agricole.



4.4. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES AUTRES RESSOURCES NATURELLES

Protéger les ressources en eau potable et préserver la qualité des eaux

Pour ne pas porter atteinte aux ressources en eau potable puisées au sud-ouest de la ville :

- aucune extension de l'urbanisation ne sera possible dans les périmètres de protection rapprochée disposés à l'ouest de la RD514 ; le projet de réurbanisation du site présent à l'est de la RD514 intégrera les limites fixées à l'utilisation des sols, par la déclaration d'utilité publique du forage ;
- l'installation de structures agricoles pratiquant une agriculture respectueuse de l'environnement sera favorisée et celle existante au sein des périmètres de protection des forages sera confortée.

De plus, afin de limiter les risques de pollution par le ruissellement, les eaux usées ou l'utilisation d'intrants :

- les nouvelles urbanisations, y compris la zone d'activités nautiques et touristiques de la Pointe du Siège ; seront desservies par le réseau d'assainissement collectif ;
- le renouvellement du réseau d'assainissement collectif ancien sera poursuivi ;
- les eaux pluviales collectées seront pré-traitées avant rejet dans le milieu naturel ;
- les plantations d'essences locales et adaptées aux différents types de sols identifiés à Ouistreham, seront privilégiées sur l'espace public ;
- les nouveaux aménagements paysagers seront conçus et réalisés de manière à faciliter leur entretien mécanique.

Permettre la valorisation des énergies renouvelables

Le développement du recours aux énergies renouvelables (en particulier à l'énergie solaire) sera encouragé, sous réserve de la prise en compte des objectifs de protection patrimoniale et de mise en valeur paysagère exposés précédemment.

Ainsi, des études d'ensoleillement seront réalisées lors des choix d'urbanisation des nouveaux quartiers.

4.5. ADAPTER L'URBANISATION AUX RISQUES NATURELS

Prendre en compte les risques liés à l'Orne et au littoral

La commune est comprise dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Orne, révisé en 2008, dont le règlement précise les limites fixées aux constructions et aménagements dans les zones de risques. Ces dispositions seront maintenues, dans l'attente de l'approbation du futur Plan de Prévention multi-risques, qui intégrera les aléas liés aux inondations de l'Orne et à la submersion marine.

Prendre en compte les risques liés à la nature des sols et à l'affleurement de la nappe phréatique

Les constructions et infrastructures enterrées seront adaptées dans les secteurs où existe un risque d'affleurement de la nappe phréatique à faible profondeur, ainsi que dans les secteurs où les sols sont argileux.

Réduire les risques liés au ruissellement

La préservation du maillage de haies et les dispositions en faveur de la création de lisières arborées en bordure de l'urbanisation contribueront à la réduction de la vulnérabilité aux ruissellements en provenance du plateau.

Dans les zones urbanisées et à urbaniser, des coefficients de biotopes minimaux et la protection de la trame verte et bleue, contribueront à la limitation de l'imperméabilisation des sols, facteurs de risques lors d'orages. Conjointement, sauf impossibilité technique majeure, l'absorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain privatif au moyen des dispositifs réglementaires en vigueur ; lorsque cela sera nécessaire, un système de rétention de pluies d'occurrence trentennale devra être mis en place.



4.6. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES LIÉS AUX INFRASTRUCTURES

Prendre en compte le stockage d'hydrocarbure et l'oléoduc présents au sud de la commune

La prise en compte des zones de danger conduira à limiter toute densification de l'urbanisation au nord du site de stockage et à maintenir l'interdiction de l'urbanisation au sud et dans les zones d'effets autour de l'oléoduc.

Prendre en compte la zone de risque autour de la canalisation de gaz haute pression

Les zones d'effet autour de la canalisation seront prises en compte lors des choix d'aménagement à proximité de l'infrastructure, qui restera en lisière de la ville.

4.7. PROMOUVOIR L'ÉCO-AMÉNAGEMENT

Insérer les nouvelles urbanisations dans l'environnement local

Dans l'esprit d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme, les nouveaux quartiers d'habitat concilieront densité maîtrisée et qualité du cadre de vie en proposant des organisations et des aménagements urbains qui prennent en compte, en fonction de leur ampleur et de leur situation, les principes suivants :

- le bon ensoleillement des logements, c'est à dire l'étude de l'orientation des constructions les unes par rapport aux autres pour tirer le meilleur parti de l'énergie solaire passive ;
- la protection contre les vents, grâce en particulier à la forme de l'urbanisation et aux choix paysagers ;
- la gestion douce des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des sols non bâtis ;
- la mise en continuité des parcs et jardins et l'adaptation des clôtures pour le développement de la biodiversité ordinaire dans les zones urbanisées.



COMMUNE DE OUISTREHAM

Plan Local d'Urbanisme ARRÊT PROJET

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du : 29 août 2016

LE MAIRE
Romain BAIL



2b ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Évolution du POS partiel Ouest

POS initial approuvé le 25 mai 1978
Modification approuvée le 28 juin 1985
Mise à jour le 30 avril 1986
REVISION n°1 approuvée le 24 juin 1988
REVISION n°2 approuvée le 1er février 2002
Mise à jour n°1 le 22 octobre 2008
Mise à jour n°2 le 2 juin 2009
Mise à jour n°3 le 17 janvier 2013

Évolution du POS partiel Est

POS initial approuvé le 24 juin 1988



1. PRÉAMBULE

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Articles L151-6 et 151-7 du Code de l'urbanisme – Version au 1^{er} janvier 2016

Article L151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Article L151-7

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; (...). »

Les dispositions qui suivent précisent les principes d'aménagement retenus par la commune pour la qualité urbaine, paysagère et écologique des quartiers qui seront urbanisés ou restructurés dans les années à venir.

Les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces dispositions (dont les principes graphiques), c'est-à-dire qu'elles devront en respecter l'esprit, les finalités et les proportions. Ainsi, sur les schémas, le positionnement d'aménagements ou d'équipements est indicatif. De même pour le tracé des voies ; seules les liaisons sont impératives.

Nota : les extraits de photographies aériennes et les schémas ci-après ne sont pas tous à la même échelle.



A - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (DONT TOURISTIQUES)

1- ORIENTATIONS APPLICABLES SUR TOUTE LA COMMUNE AUX OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

Rappel des Orientations du SCOT / Modification N°1

Elles prévoient :

a) dans les espaces de projet d'envergure métropolitaine, sur la Vallée de l'Orne du viaduc de Calix à l'embouchure de l'Orne et du canal, situés à l'intérieur du périmètre du SCHÉMA DE SECTEUR (voir carte ci-après) :

- *«La mixité des fonctions urbaines : en dehors des activités économiques ou des équipements dont le fonctionnement présente une incompatibilité forte avec la présence de l'habitat (risques technologiques, pollutions, odeurs, bruit, trafic poids lourds, ...), les secteurs concernés ne devront pas s'inscrire dans une logique de zonage monofonctionnel dans les documents d'urbanisme locaux. »*
- *«L'utilisation économe de l'espace» soit en particulier : «La réalisation du stationnement en ouvrage pour toute opération nécessitant un parc de stationnement de plus de 500 places.»*
- *«La recherche de la qualité architecturale et urbaine : les opérations d'aménagement seront incitées à présenter des caractéristiques architecturales, urbaines et environnementales novatrices et constituer des signes architecturaux propres à marquer la notoriété de Caen.»*

b) pour la maîtrise de la localisation des activités logistiques :

- *«Les nouvelles zones prévues dans tous les pôles (définis page 6) pourront également accueillir des activités logistiques, dans la limite de 30 % de leur superficie.»*

c) pour la qualité urbaine, architecturale et environnementale des quartiers d'activités touristiques :

- *La recherche de la qualité architecturale et urbaine : les opérations d'aménagement seront incitées à présenter des caractéristiques architecturales, urbaines et environnementales novatrices et constituer des signes architecturaux propres à marquer la notoriété de Caen ;*
- *l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage doit être limitée en fonction du contexte urbain, architectural et paysager». Il sera prévu «La préservation des axes de circulation douce existants ; L'identification des cheminements à créer dans l'optique de la constitution d'itinéraires continus touristiques et de loisirs.»*

d) pour la maîtrise de la consommation de l'espace des ensembles de commerces ou des grandes surfaces commerciales :

- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une SHON (remplacer par SURFACE DE PLANCHER) de bâtiment de plus de 5 000 m² devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage et justifier de la desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes.
- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une SHON (remplacer par SURFACE DE PLANCHER) de plus de 10 000 m² devront prévoir également leur construction sur au moins deux niveaux.



e) pour la sobriété énergétique des grandes implantations :

- les projets touristiques, les bâtiments à usage d'activités, dont les commerces de détail ou ensembles commerciaux, ou les entrepôts «portant sur une SHON (remplacer par SURFACE DE PLANCHER) de plus de 10 000 m² devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.»





2- ORIENTATIONS PARTICULIÈRES POUR LE PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ARRIÈRE PORTUAIRE

➤ *Dispositions prises en application des articles L111-6 et suivants du Code de l'urbanisme, concernant l'urbanisation aux abords des voies à grande circulation (Voir Annexe 2 - Première partie du Rapport de présentation - page 189)*

Situation et contexte

Ce secteur d'une superficie de 14,5ha est réservé à la réalisation d'un nouveau parc d'activités arrière-portuaires qui aura une vocation complémentaire à celle des espaces portuaires qui bordent le bassin, les berges du canal ou l'avant port.

Il s'inscrit sur deux grandes unités agricoles labourées et une plantation de résineux (qui n'a pas vocation à être préservée).

Il est bordé à l'ouest par la « quatre voies » Caen / Ouistreham et son giratoire d'entrée de ville, au nord par la ville et un siège agricole pérenne, à l'ouest par un chemin rural qui sera conservé, et au sud par la frange urbaine peu qualitative de la zone d'activités artisanales du Maresquier.



Orientations d'aménagement

DESTINATION

Comme le prévoit le PADD, ce nouveau parc aura pour vocation principale l'accueil d'entreprises de services, de maintenance, de logistique (*dans les limites fixées par le SCOT, comme rappelé ci-avant*) ou de commerce, en lien avec les activités et les flux liés au port.

Tout hébergement ou habitat touristique, ou tout commerce destiné au grand public (dont alimentaire, vestimentaire, etc.) en sera exclu.

DESSERTE ROUTIÈRE

La zone sera desservie depuis le giratoire d'entrée de ville. Le nouveau réseau viarie sera mis en communication : au sud-est avec celui de la zone du Maresquier, à l'ouest avec la contre-allée existante.

DESSERTE PAR LES MODES DOUX

Le nouveau réseau routier structurant sera adapté à l'accueil des bus.

Le chemin rural qui borde la zone à l'est permettra de rejoindre à pied ou en vélo les deux zones d'activités, depuis la ville. Pour cela, au moins deux accès vers l'intérieur de la zone seront aménagés depuis le chemin.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Façade OUEST :

- le principe d'une desserte en contre-allée sera reconduit au nord de l'entrée de la zone. Elle permettra d'aménager un premier plan paysager sur l'espace public et de donner de la lisibilité à la desserte des entreprises. Ainsi, un alignement d'arbres de hautes tiges (avec un pas de 15 à 20m, pour qualifier sans masquer) sera planté ; chaque intervalle recevra une haie basse taillée.
- les espaces verts qui devancent l'entrée de la zone seront largement plantés. Ils pourront recevoir de la signalétique, des équipements collectifs ou des ouvrages de gestion des eaux pluviales dès lors que la qualité de leurs aménagements les insère harmonieusement dans ce paysage.



Façade EST :

- la lisière avec l'espace agricole sera plantée par l'aménageur, pour constituer un paysage de qualité avec un premier plan verdoyant depuis l'autre rive de l'estuaire ou les berges du canal. Elle pourra recevoir, en transition avec l'espace naturel et agricole des noues de gestion des eaux pluviales ou des aires de stationnement plantées d'arbres et de haies en lisière. Aucune aire de stockage ou de stationnement ne pourra être visible depuis les espaces naturels et agricoles alentours.
- Au sud-est de la zone, un écran végétal coupera les vues entre le PRL et le parc d'activités.

Lisière nord :

- au sud du chemin rural une haie bocagère haute sera plantée pour constituer un écran vert.











Coulée verte :

- au centre de la zone, un large espace vert sera aménagé. Il contribuera à la continuité écologique avec le reste de la ville ; il préservera depuis l'entrée du parc, la vue sur le paysage de la vallée de l'Orne. Aucune aire de stockage ou de stationnement non paysager ne pourra être visible depuis cet espace (et les voies qui le borde).

Aménagement des parcelles :

- Les clôtures seront unifiées par type d'espace. En limite de zone (à l'est et à l'ouest), elles comprendront une haie ;
- Pour les constructions, une gamme colorée sera définie par secteur ;
- Les constructions visibles depuis la voie de desserte principale de la zone feront l'objet d'une architecture soignée, a fortiori pour celles visibles depuis la « quatre voies » ;
- Toute surenchère publicitaire dans les enseignes sera proscrite.

LÉGENDE :

	Périmètre à aménager
	Réseau routier à créer > Tracés indicatifs, liaisons impératives
	Chemin existant
	Liaison cyclo-pédestre à créer
	Zone verte d'intérêt écologique et paysager à aménager
	Aménagement paysager en bordure de la RD514
	Plantation à préserver
	Activités existantes
	Espace agricole et naturel
	Site agricole





3 – ORIENTATIONS PARTICULIÈRES POUR LA ZONE DU MARESQUIER / dernière tranche d'aménagement

Situation



Ce secteur, d'une superficie de 3 ha, correspond aux dernières parcelles non encore urbanisées de la zone du Maresquier.

Elles sont situées à l'est de la Rue de la Crête au Coq et au sud du chemin du Maresquier.






Elles seront constructibles au fur et à mesure de l'équipement du secteur, dans le respect des orientations suivantes, qui visent à un aménagement d'ensemble cohérent, pour éviter la consommation de l'espace et la pollution des milieux naturels (raccordement obligatoire au réseau d'eaux usées).

Orientations d'aménagement

DESSERTE ET PAYSAGEMENT :

- La limite sud-est du secteur restera en zone naturelle et son boisement sera renforcé, pour assurer l'interface écologique et paysagère avec les berges du canal.
- Le secteur sera desservi par une nouvelle rue qui viendra former un carrefour sur le chemin du Maresquier en face du carrefour réalisé sur la partie nord de la zone.
- La zone de transition entre la RD514 et la route de desserte de la zone, sera plantée, dans la continuité des aménagements paysagers prévus sur le pôle arrière-portuaire c'est à dire par un alignement d'arbres de haut jet et des sections de haies basses taillées.



-  Périmètre à aménager
-  Réseau routier à créer
> Tracés indicatifs, liaisons impératives
-  Aménagement paysager en bordure de la RD514
-  Plantation à préserver
-  Activités existantes



4 - ORIENTATIONS PARTICULIÈRES POUR LE PÔLE D'ACTIVÉS NAUTIQUES ET TOURISTIQUES DE LA POINTE DU SIÈGE

Situation

La pointe du Siège comprend trois secteurs complémentaires :



- une zone naturelle strictement protégée du fait de l'intérêt écologique de ses milieux,
- une zone de friche destinée à l'extension du bassin de plaisance et à l'accueil d'un pôle d'activités nautiques et touristiques à son pourtour,
- une frange littorale urbanisée dont la forme urbaine discontinue, basse et peu dense, sera préservée pour l'interface paysagère qu'elle forme entre la mer et le futur pôle d'activités nautiques et touristiques.

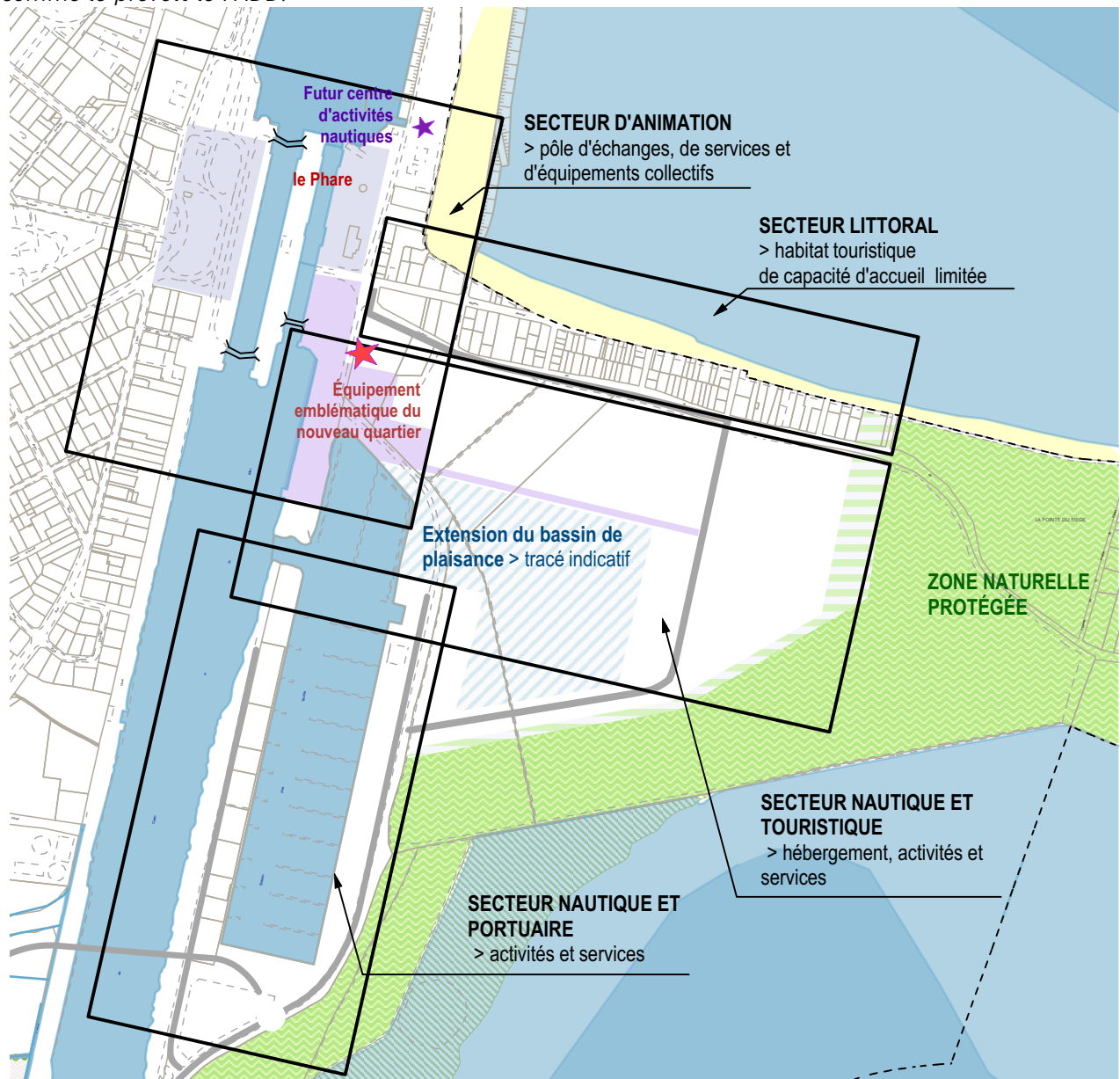




Orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement qui suivent encadrent l'évolution de l'urbanisation de la frange littorale. S'y ajoutent les grands principes de l'urbanisation du futur pôle d'activités nautiques et touristiques, retenus à ce stade des études d'aménagement bien que celui-ci ne soit pas encore ouvert à l'urbanisation, vu sa desserte actuelle par les équipements et les infrastructures.

Pour ce second secteur, ces orientations seront complétées lors de l'ouverture à l'urbanisation, à l'issue des études complémentaires, conduites dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme (AEU) comme le prévoit le PADD.



DESTINATION

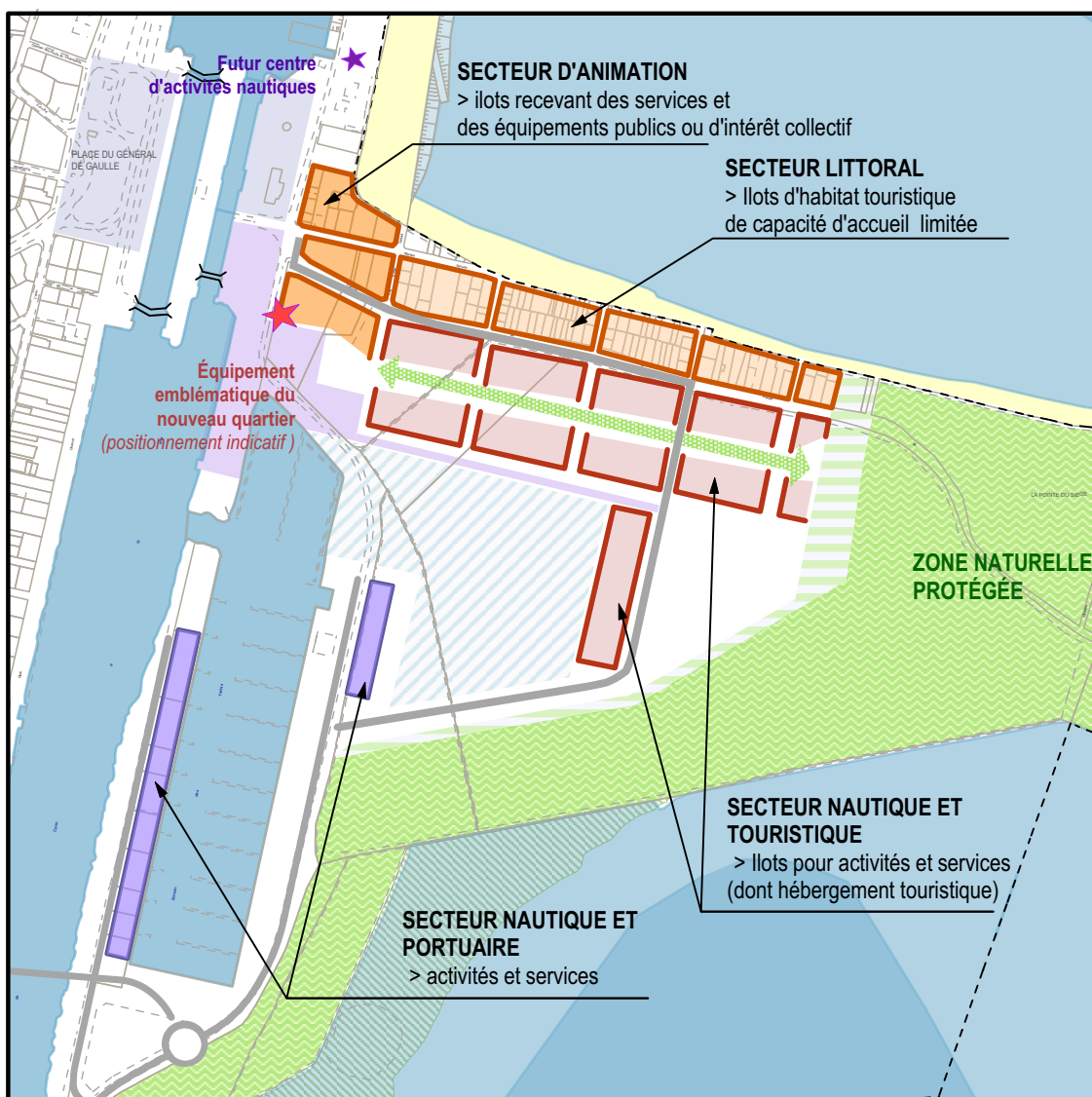
Comme le prévoit le PADD, la frange littorale conservera sa vocation et sa forme urbaine actuelles. Elle ne recevra que des résidences de loisirs de petite taille (à l'exclusion d'hébergement hôtelier). Seuls les deux îlots situés à l'ouest, au carrefour entre les différents flux pourront être densifiés et recevoir des activités de service (tel que de l'hébergement touristique) en relation avec les activités développées plus au nord (dans le nouveau centre d'activités nautiques) ou celles à venir au sud.

Quant au secteur qui sera aménagé au sud du quartier précédent et à l'est du bassin actuel, il est destiné à l'accueil d'activités, d'équipements et de services en lien avec les activités nautiques, ce qui inclut l'hébergement touristique mais exclut l'habitat.



Ainsi, la partie urbanisée de la Pointe du Siège comprendra trois types d'espaces aux orientations différentes :

- les espaces portuaires comprenant le (ou les) bassins et leur pourtour,
- la bande littorale urbanisée, que l'on délimite comme étant l'espace entre la voie cyclo-pédestre dite promenade Pierre Deport au nord et la rue de desserte actuelle, dite chemin de la Pointe du Siège au sud, où existent 6 îlots au sud et un au nord,
- le nouveau quartier, dans le prolongement de l'extension du bassin.





DESSERTE ROUTIÈRE ET FORME URBAINE

Ce quartier sera desservi à partir des deux accès existants :

- au nord, par le franchissement des écluses, qui forme le lien avec la ville ;
- au sud, la route de la Pointe du siège prolongée jusqu'au Chemin de la Pointe du siège qui forme la lisière sud de la frange littorale. Le nouveau franchissement sur le canal s'y raccordera au sud du site, donnant au secteur, in fine, une desserte adaptée à son occupation.

La trame viaire de la franche littorale sera conservée ; chaque allée pourra être aménagée par une placette à son extrémité nord ; elles seront réalisées sur le parcellaire communal.

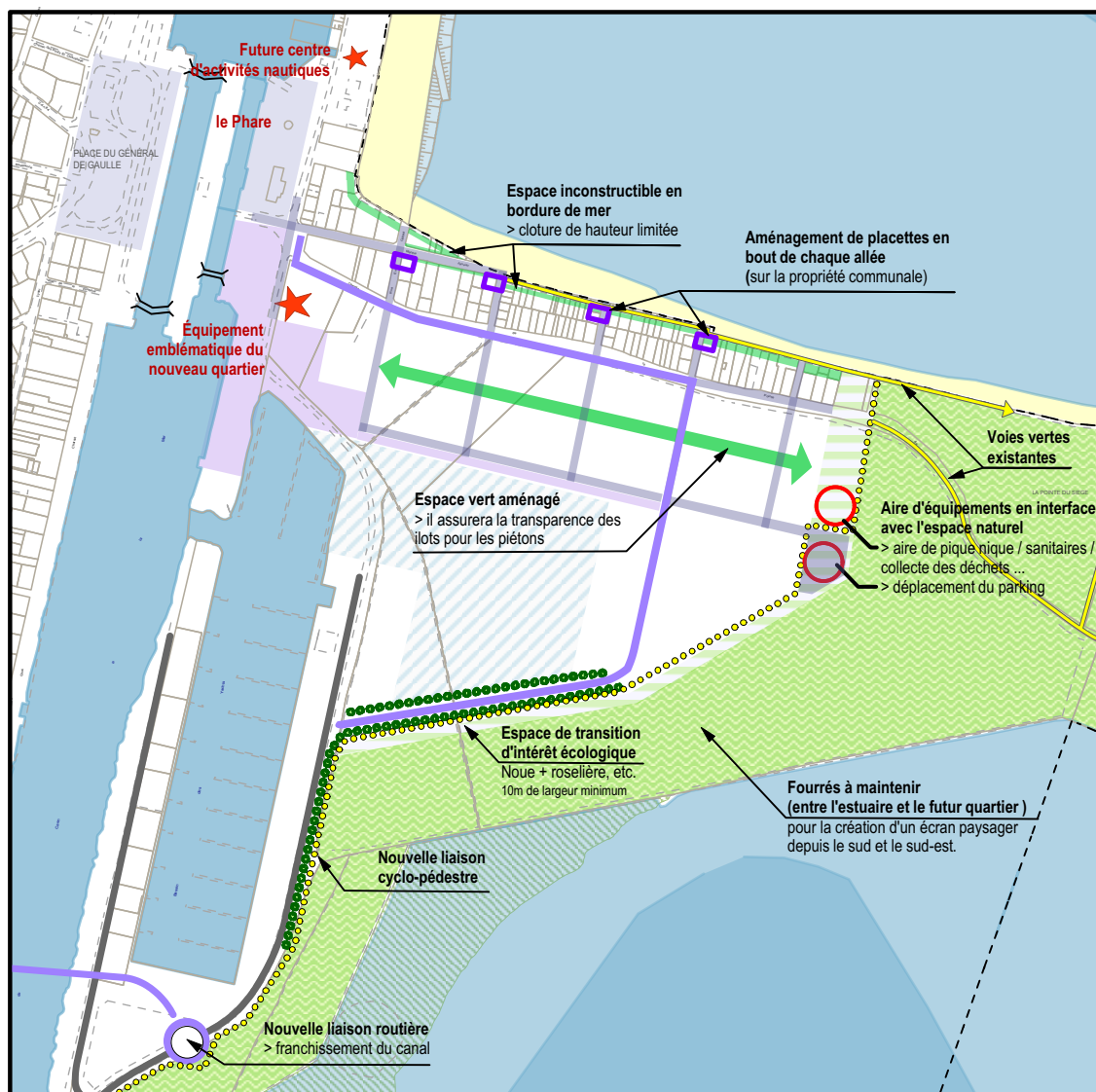
Elle sera prolongée avec la même logique sur le nouveau quartier au sud, afin de conserver les perspectives vers la mer. Les bords de quai seront aménagés pour les activités nautiques mais aussi pour la déambulation du public.

DESSERTE PAR LES MODES DOUX

Le réseau actuel de voies vertes sera complété par une nouvelle voie positionnée en lisière sud et est du nouveau quartier qui se prolongera en bordure de la Route de la Pointe du Siège.

Le chemin rural qui borde la zone à l'est permettra de rejoindre à pied ou en vélo les deux zones d'activités, depuis la ville. Pour cela, au moins deux accès vers l'intérieur de la zone seront aménagés depuis le chemin.

A l'intérieur du quartier une attention particulière sera accordée au dessin du réseau cyclo-pédestre pour faciliter les déplacements sans voiture.





QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En bordure du littoral et jusqu'à la rue Emile Cottard, une zone verte sera préservée sur les parcelles privées, assurant le recul des constructions et des aménagements, depuis le bord de mer.

Au centre du quartier, une transparence «verte» sera préservée.

Une large lisière paysagée (hachure verte sur le schéma) sera préservée entre le nouveau quartier et le site naturel. Elle aura une fonction de transition écologique et paysagère.

A l'est, elle recevra une aire de stationnement au sud-est en remplacement de celle actuellement présente dans le Site Naturel Sensible, ainsi qu'une aire d'équipements afin que les aménagements nécessaires à l'accompagnement de la fréquentation du site naturel soient tous situés à l'extérieur de son périmètre.

Au sud, elle comprendra la nouvelle voie verte et des plantations d'arbres de hauts jets en bordure de la nouvelle voie, ainsi que sur une dizaine de mètres un aménagement de type noue avec roselière.

Au sud du nouveau pôle d'activités nautiques et touristiques, la partie des fourrés existants qui ne sera pas urbanisée, sera maintenue, afin de conserver entre l'estuaire et le nouveau quartier, un large écran écologique et paysager qui masquera les vues sur les constructions depuis le sud et le sud-est.



B - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR L'HABITAT

1- ORIENTATIONS APPLICABLES SUR TOUTE LA COMMUNE AUX OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

Rappel des Orientations du SCOT

Elles prévoient pour la maîtrise de la consommation de l'espace par l'habitat :

«pour les opérations portant sur un terrain dont la superficie est supérieure à un hectare,

- la densité minimale moyenne nette ne devra pas être inférieure (...) à 25 logements par hectare.
- la proportion de logements collectifs et/ou intermédiaires ne pourra être inférieure à 40% des logements construits.

Autres orientations

Le règlement comprend une «annexe architecturale et paysagère» qui précise les principes applicables aux constructions à usage d'habitation ainsi qu'aux commerces et services implantés dans les quartiers d'habitat. Elles concernent la maîtrise de l'aspect des constructions, des enseignes et des devantures.

2 - ORIENTATIONS PARTICULIÈRES POUR LES NOUVEAUX QUARTIERS D'HABITAT À VENIR À L'OUEST DE LA VILLE

Situation

Le PLU prévoit la poursuite de l'extension de l'urbanisation à l'ouest de la ville. Ce sont ainsi un peu plus de 40 hectares qui seront aménageables, dont cinq boisés au centre de la zone.

Orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation qui suivent, encadrent les choix de programmation, d'aménagement et de paysagement, des opérations d'aménagement qui seront possibles, au fur et à mesure de la desserte et de l'équipement de la zone d'extension urbaine retenue par le PLU.

Elles s'appliquent au secteur ouvert à l'urbanisation en première phase, au nord-ouest, et précisent le cadre général qui s'appliquera au reste de la zone, dont le phasage d'ouverture à l'urbanisation.

PHASAGE :

Le phasage de l'urbanisation est déterminé par la disponibilité des voies et réseaux en limite de la zone d'urbanisation future. Ainsi, en première phase, un nouveau quartier sera autorisé dans le prolongement du dernier quartier de la ZAC Reine Mathilde, à partir des réseaux et voies disponibles.

Pour maîtriser les flux de circulation à venir, la seconde phase d'urbanisation concernera la partie sud du secteur. Elle permettra l'amorce d'une nouvelle avenue à partir du carrefour giratoire entre l'avenue de la Liberté et la Route de Saint-Aubin-d'Arquenay. Elle se raccordera à terme avec le réseau de la première phase, évitant la centralisation du trafic sur la route de Colleville qui a vocation à prolonger, à terme, la zone de circulation pacifiée amorcée au centre bourg.



Photo aérienne de 2012 :

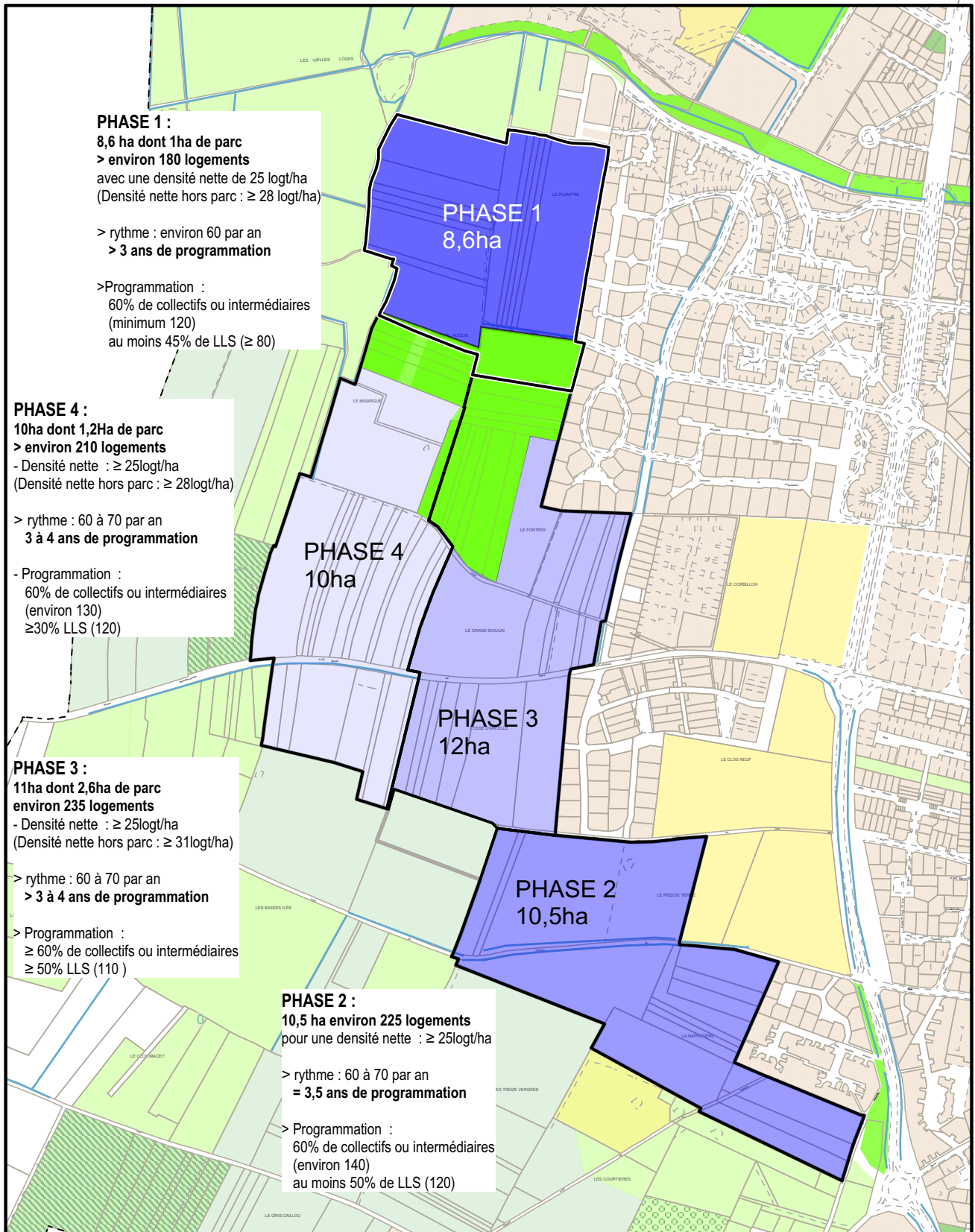


Nota : l'éco-quartier autorisé au nord-ouest n'apparaît pas encore sur cette photographie aérienne.



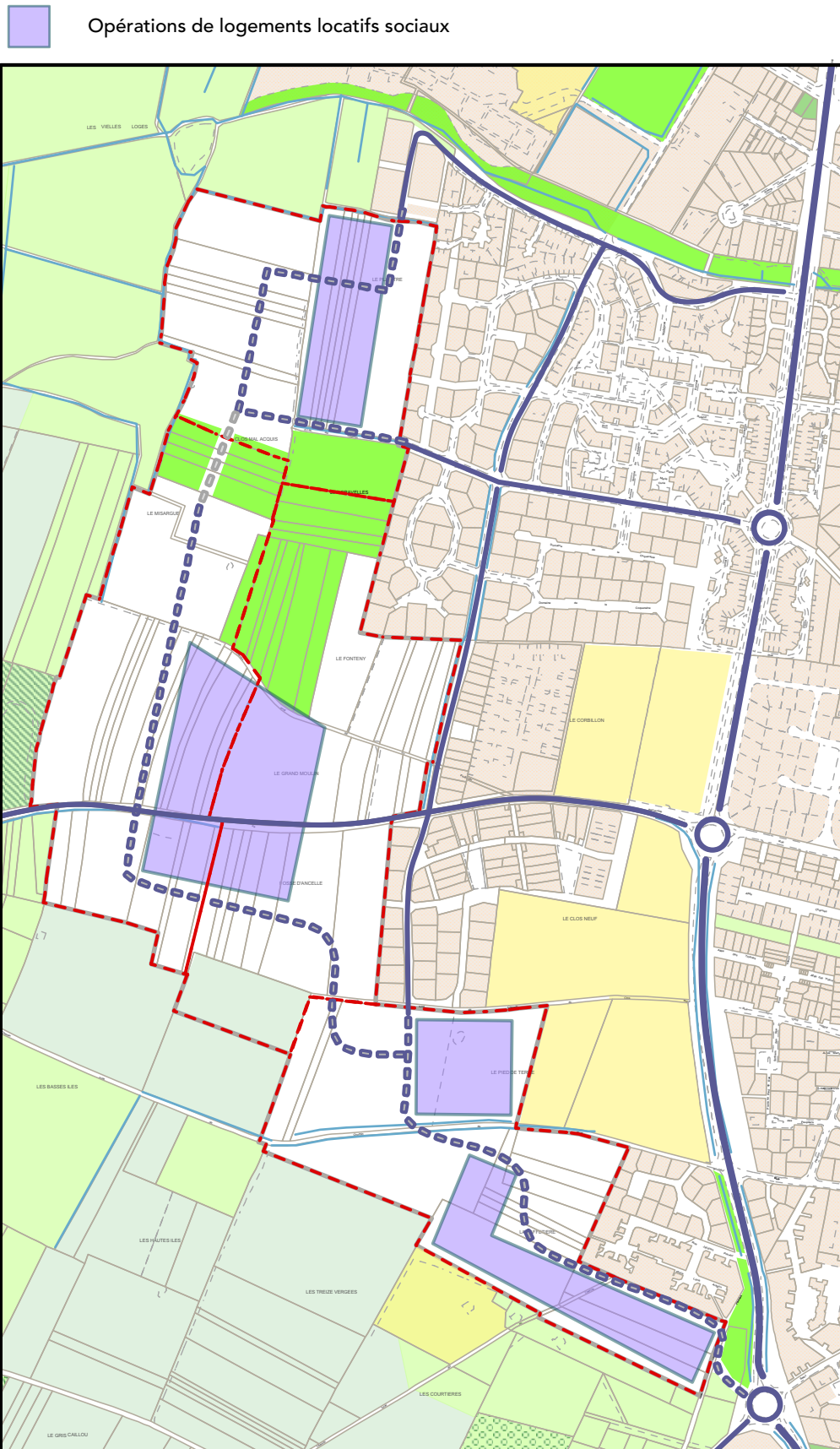
PROGRAMMATION :
DESSERTE ET PAYSAGEMENT :

Carte 1 - Illustration du Phasage et localisation des choix de programmation :
Le périmètre des phases est indicatif.



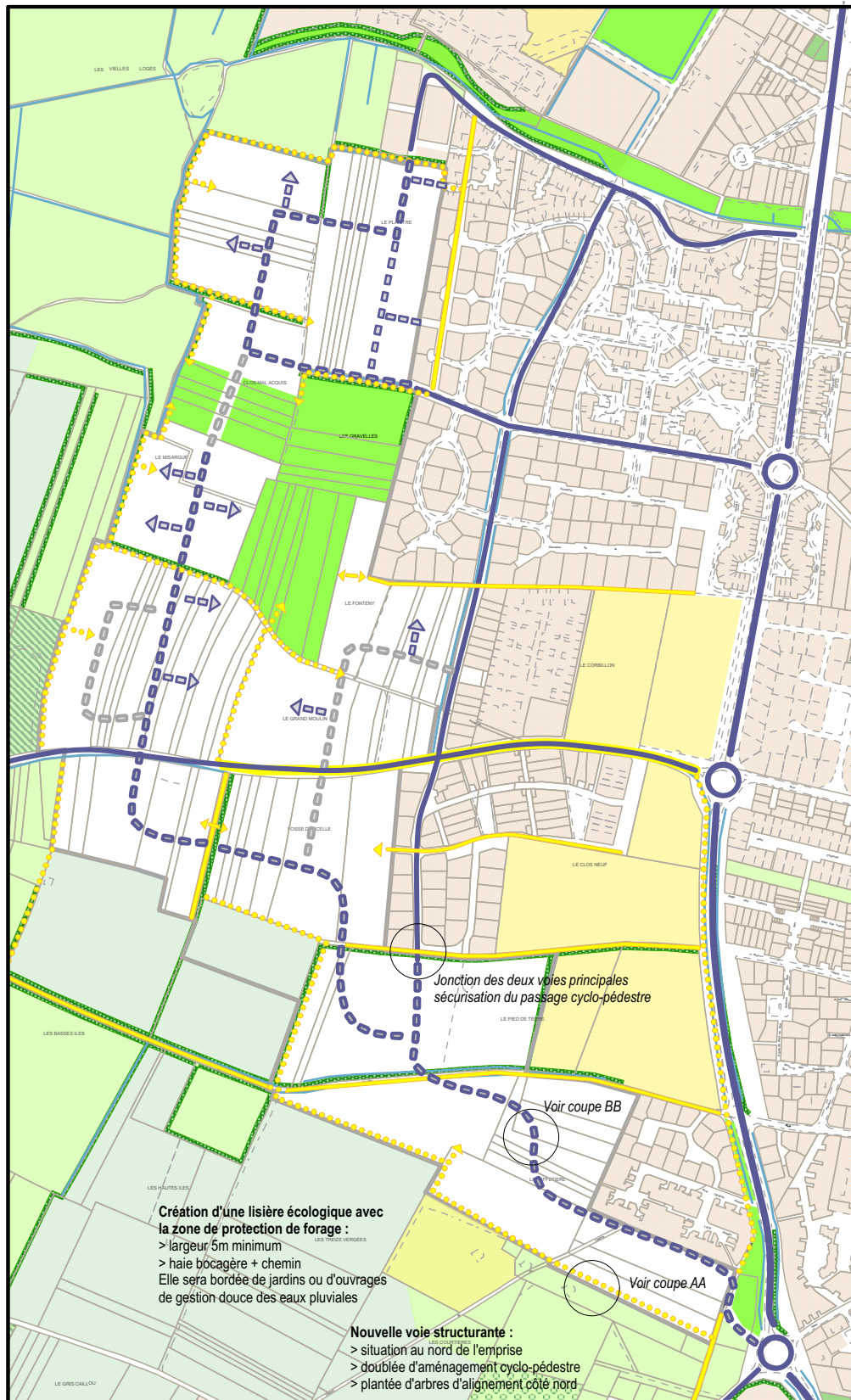











Carte 2 - Localisation indicative des opérations de logements locatifs sociaux nécessaires à l'atteinte des objectifs de mixité des parcs de logements fixés par la réglementation





Carte 3 – Réseaux viaires



-  Équipements collectifs
-  Boisements
-  Haie
-  Alignements d'arbres
-  Réseau principal
-  Réseau principal à créer
-  Réseau secondaire
-  Réseau cyclo-pédestre existant
-  Réseau cyclo-pédestre à créer

Création d'une lisière écologique avec la zone de protection de forage :
 > largeur 5m minimum
 > haie bocagère + chemin
 Elle sera bordée de jardins ou d'ouvrages de gestion douce des eaux pluviales

Nouvelle voie structurante :
 > situation au nord de l'emprise
 > doublée d'aménagement cyclo-pédestre
 > plantée d'arbres d'alignement côté nord



Réseau viaire :

Le réseau routier de cette partie de la ville sera complété pour s'organiser autour des axes principaux suivants (en bleu foncé sur le schéma / tracé indicatif) :

- de nord en sud : l'avenue de la Liberté (RD514), l'avenue du Colonel Dawson, et la nouvelle avenue à créer à l'ouest,
- d'est en ouest : le Clos Guillaume, l'avenue du Bois, la Rue de Colleville et la nouvelle avenue qui se raccordera au sud du quartier avec les deux autres voies nord-sud.

Elles pourront recevoir des bus de transport en commun.

Le réseau secondaire (en gris clair sur le schéma / tracé indicatif) sera développé à partir de ce réseau principal. Il se raccordera sur les quartiers riverains, lorsque des amorces existent et de nouvelles amorces seront réservées en limite avec les quartiers à venir.

Un maillage dense pour les déplacements en vélo ou à pied sera développé dans chaque quartier. Il s'appuiera sur les lisières d'urbanisation pour la fréquentation des milieux naturels et s'organisera autour des avenues principales Est / Ouest et du chemin qui prolonge la rue du Petit Bonheur.

Aménagements d'intérêt écologique et paysager :

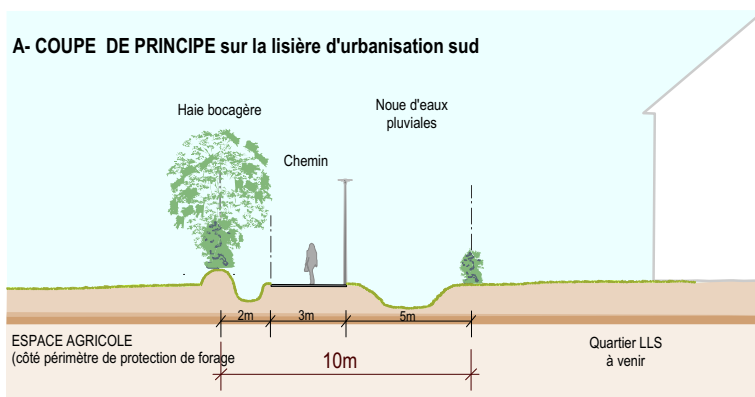
Un parc boisé sera préservé au centre du quartier. Aménagé en plusieurs phases, il sera desservi par le réseau cyclo-pédestre. Une attention particulière sera apportée à l'aménagement de la traversée du boisement entre les phases 1 et 4, de façon à assurer une vitesse réduite qui préserve la sécurité des cyclistes et piétons qui fréquenteront cet espace vert.

Les haies existantes seront intégrées aux aménagements.

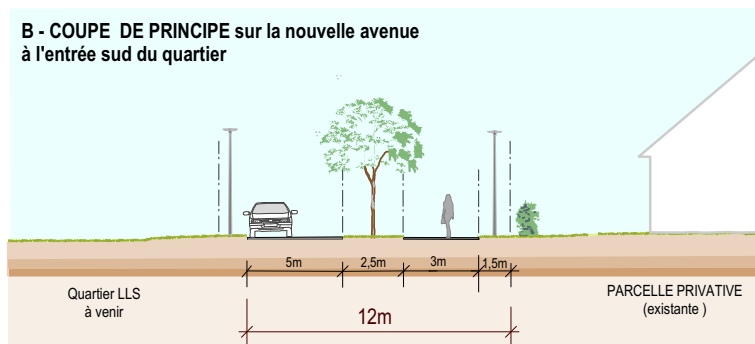
La nouvelle avenue sera plantée d'arbres d'alignement dans l'esprit des autres avenues de la commune.

Au sud, une lisière large sera réalisée en lisière avec la zone de protection de forage. Pour réduire au maximum le risque de pollution, la nouvelle voie sera aménagée au nord de la zone (voir coupes ci-après).

A- COUPE DE PRINCIPE sur la lisière d'urbanisation sud



B - COUPE DE PRINCIPE sur la nouvelle avenue à l'entrée sud du quartier





COMMUNE DE OUISTREHAM

Plan Local d'Urbanisme ARRÊT PROJET

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du : 29 août 2016

LE MAIRE
Romain BAIL



3a REGLEMENT

Évolution du POS partiel Ouest

POS initial approuvé le 25 mai 1978
Modification approuvée le 28 juin 1985
Mise à jour le 30 avril 1986
REVISION n°1 approuvée le 24 juin 1988
REVISION n°2 approuvée le 1er février 2002
Mise à jour n°1 le 22 octobre 2008
Mise à jour n°2 le 2 juin 2009
Mise à jour n°3 le 17 janvier 2013

Évolution du POS partiel Est

POS initial approuvé le 24 juin 1988

SOMMAIRE

1 - REGLEMENT	2
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan.....	4
ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	4
ARTICLE 3 : Division du territoire en zones.....	7
ARTICLE 4 : Rappel pour information.....	7
ARTICLE 5 : Rappel des dispositions particulières applicables.....	8
sur le territoire communal.....	8
ARTICLE 6 : Règles et définitions communes	8
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
Chapitre 1 : ZONE UHa.....	17
Chapitre 2 : ZONE UHb	25
Chapitre 3 : ZONE UHc.....	33
Chapitre 4 : ZONE UHt	41
Chapitre 5 : ZONE UE	50
Chapitre 6 : ZONE UT	57
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	64
Chapitre 1 : ZONE 1AUh	65
Chapitre 2 : ZONE 1AUe.....	73
Chapitre 3 : ZONE 2AU.....	80
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	83
Chapitre 1 : ZONE A	84
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	91
Chapitre 1 : ZONE N	92
2 - ANNEXE ARCHITECTURALE	99

1 - REGLEMENT

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

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 au territoire de la commune de OUISTREHAM (14).

ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-51 du code de l'urbanisme relatifs au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.), à l'exception des articles suivants, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

Art. R.111-2 :

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.

Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention multi-Risques de la Basse Vallée de L'Orne (prescrit le 20 mai 2016), les autorisations de construire ou d'aménager concernant des secteurs où existent un aléa de submersion repéré, pourront se voir opposer un refus ou des prescriptions spéciales en application de cet article d'ordre public.

Art. R.111-4 :

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.

Le service régional de l'archéologie de Basse-Normandie a délimité un certain nombre de « zones sensibles au plan de l'archéologie » sur le territoire de la commune de Ouistreham qui sont reportées sur le document graphique « *plan des servitudes* ».

Art. R.111-5 :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Art. R.111-6 :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R.111-5.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Art. R.111-21 :

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.

Art. R.111-22 : Définition de la surface de plancher (voir « Règles et définitions communes)

Art. R.111-23 et 24 : Dispositifs écologiques ne pouvant faire l'objet d'interdiction

En application de l'article L.111-16 :

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 de l'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 de l'immeuble concernée ;
- 4°- Les pompes à chaleur ;
- 5°- Les brise-soleil.

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.123-20.

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.

Art. R.111-25 :

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'Etat.

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'Etat, 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.

Art. R.111-26 :

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.

Art. R.111-27 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

2 - Les articles L.111-11, L.421-5 et L.424-1 restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

Art. L.111-11 :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

Art. L.424-1 :

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L.102-13, L.153-11, L.311-2 et L.313-2 du présent code et par l'article L.331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

- 1°- Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;
- 2°- Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;
- 3°- Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L.102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- 3 -** Sont également applicables, nonobstant les dispositions du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique. La liste de ces servitudes et leur contenu figurent dans le présent dossier. Les principales servitudes sont reportées sur le document graphique « plan des servitudes ».

ARTICLE 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N).

Le document graphique fait également apparaître :

- les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés nécessaires pour la réalisation d'équipements, de voies, d'ouvrages publics, d'espaces verts, en application des articles L.151-41.

ARTICLE 4 : Rappel pour information

1 - Adaptations mineures : voir les articles L.152-3 et suivants du Code de l'urbanisme

2 - Reconstruction après sinistre : voir les articles L.111-15 et R.161-7 du code de l'urbanisme

3 - Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avèreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, stations d'épuration, etc...), l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.

4 - Pour les édifices vétustes ou détruits par sinistre, l'autorisation de restaurer pourra être accordée en non-conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les conditions suivantes sont simultanément remplies :

- - l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (par exemple : les murs porteurs doivent être debout, tout ou partie de la toiture doit subsister...)
- - le projet de restauration doit respecter l'architecture initiale des volumes préexistants
- - il doit également respecter les obligations imposées par les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle

5 - Lorsqu'une construction, une installation ou un aménagement ne sont pas conformes aux dispositions réglementaires applicables à la zone dans laquelle ils se situent, les autorisations de faire et les déclarations préalables prévues au Code de l'urbanisme ne pourront être respectivement accordées et acceptées que si les travaux ont pour objet ou doivent avoir pour effet d'améliorer ou de ne pas augmenter l'irrégularité de la situation de la construction, de l'installation ou de l'aménagement concernés au regard de ces dispositions.

ARTICLE 5 : Rappel des dispositions particulières applicables sur le territoire communal

Permis de démolir :

La délibération du Conseil Municipal en date du 29/08/2016 institue le régime du permis de démolir sur l'ensemble de la commune en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

Droit de préemption :

La délibération du Conseil Municipal en date du 29/08/2016 confirme l'institution du droit de préemption urbain dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de la commune.

Clôture :

La délibération du Conseil Municipal en date du 29/08/2016 institue le régime de la déclaration préalable sur l'ensemble de la commune pour l'édification ou la modification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 : Règles et définitions communes

Les règles, dispositions, définitions et croquis prévus ci-après s'appliquent à toutes les zones. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée dans une zone, elle se substitue expressément à la règle générale. En cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront.

ABRI DE JARDIN

Construction annexe destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin. Un seul abri de jardin par unité foncière limité à 10 m² d'emprise au sol.

ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTERE

Saillie verticale d'une façade située au-dessus du niveau d'une toiture plate, ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures plates.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL

Affouillement : extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Exhaussement : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

Limite entre une propriété publique (voies ou emprises publiques) et une propriété privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue. L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « en retrait par rapport à l'alignement », soit « à l'alignement ».

AMENAGEMENT DANS LE VOLUME EXISTANT :

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclut notamment la création de surface habitable (surface de plancher) par aménagement de combles ou création de planchers

- PLAN LOCAL D'URBANISME -

supplémentaires sans modification du volume extérieur (hauteur, emprise au sol). Les seules modifications du volume extérieur autorisées sont les ouvertures en toiture (châssis de toit, lucarnes).

ANNEXE

L'annexe constitue une construction et non une extension de la construction principale. L'annexe est un complément fonctionnel détaché de la construction principale et sans communication avec cette dernière. L'annexe est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, auvent, local de stockage des ordures ménagères, local à vélo, bûcher, piscine couverte ou non, abri de jardin ou assimilé... Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables attenantes à la construction principale ne sont pas des annexes mais des extensions.

ATTIQUE

Dernier étage d'un bâtiment construit avec un retrait minimal de 2,00 mètres par rapport au nu de la façade permettant la réalisation d'une terrasse.

BAIE

Ouverture dans une paroi par laquelle une personne peut voir à l'extérieur en position debout sur le plancher du local.

CARAVANE (art. R.111-47 du code de l'urbanisme)

Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, 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.

Leur installation n'est autorisée que dans les terrains spécialement aménagés à cet effet.

CHAUSSEE

Partie de l'espace publique réservée à la circulation automobile.

CLAIRE-VOIE

Ouvrage formé de barreaux ou lisses espacés et laissant passer le jour entre eux ou d'une structure ajourée. Pour que le dispositif soit considéré à « claire-voie », les parties ajourées doivent être de même surface que les parties pleines (autant de plein que de vide).

CLOTURE

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire-voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Les ouvrages de soutènement ne constituent pas des clôtures.

COMBLES

Les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment. Le comble est totalement situé sous les versants du toit, y compris le plancher qui doit régner au-dessus de l'égout du toit.

COMBLES NON AMENAGEABLES

Les combles d'une construction sont considérés comme non aménageables et donc ne sont pas pris en compte dans la surface de plancher, même lorsque leur hauteur est supérieure à 1,80 mètre, uniquement dans les cas suivants :

- soit en raison de l'impossibilité pour le plancher de supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité (à caractère professionnel, artisanal, industriel, commercial,...) ;
- soit en raison de l'encombrement de la charpente.

Lorsque les combles sont aménageables, seule la surface de plancher d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre est incluse.

DESTINATION

Il y a changement de destination lorsqu'il y a un passage de l'une à l'autre des cinq destinations identifiées par l'article R.151-27 du code de l'urbanisme.

Les destinations de constructions sont :

- PLAN LOCAL D'URBANISME -

1. Exploitation agricole et forestière
2. Habitation
3. Commerce et activités de service
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les destinations de constructions prévues à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprennent les sous-destinations suivantes (art. R.151-28 du code de l'urbanisme) :

1. *Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;*
2. *Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;*
3. *Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;*
4. *Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;*
5. *Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.*

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

EGOUT DU TOIT

Ligne basse du pan de toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie (ou se situe en général la gouttière).

ELEMENTS ARCHITECTURAUX

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que corniches, auvents, bandeaux, soubassement, appuie de baie... ne créant pas de surface de plancher ou d'emprise au sol.

EMPRISE AU SOL (art.9)

Projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (art. R.420-1 du code de l'urbanisme).

En sont également exclus, les parties de construction dont la hauteur est inférieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel ou remodelé (terrasse, rampe d'accès...), ainsi que les éléments techniques d'isolation par l'extérieur.

ENCORBELLEMENT

Ouvrage en porte à faux et en surplomb par rapport aux façades des étages inférieurs : partie avancée d'étage, loggias, corniches (moulure en saillie qui couronne et protège une façade), balcons... sont des éléments d'encorbellement.

ESPACES BOISES CLASSES

Ceux désignés dans le règlement écrit ou graphique en application des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé... à conserver, à protéger ou à créer). Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping...).

Toute coupe ou abattage est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Tout défrichement est interdit.

EXISTANT(E)

Qui a été autorisé antérieurement à la date d'approbation du présent PLU.

EXTENSION

Ajout à une construction existante : augmentation du volume d'une construction existante par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol et/ou de surface de plancher ou par affouillement de sol. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions, surface de plancher ou emprise au sol sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

EXTENSION MESUREE

Inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS (art. R.111-37 du code de l'urbanisme)

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles entrent dans la destination « commerce et activités de service ».

HAUTEUR DE CONSTRUCTION

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions ; elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux (sol existant avant travaux) sous l'emprise de la construction jusqu'à l'égout, le faitage ou l'acrotère suivant les cas.

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

- pergolas
- souches de cheminées
- antennes
- ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur...)
- accès aux toitures plates

- *Hauteur au faitage* : la hauteur mesurée du sol existant avant travaux au point le plus élevé du bâtiment ;
- *Hauteur à l'égout du toit* (hauteur des façades) : la hauteur mesurée du sol existant avant travaux au bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière) ;
- *En cas de toiture plate ou à pente bordée par un acrotère* : la hauteur mesurée du sol existant avant travaux au sommet de l'acrotère.

HAUTEUR DE CLOTURE

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives et par rapport au trottoir pour les clôtures à l'alignement.

HOTEL (art. R.311-5 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.

LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETES

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de dessertes publiques ou privées et des emprises publiques.

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie ou à l'emprise publique, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

LOTISSEMENT

- PLAN LOCAL D'URBANISME -

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

MODENATURE

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements présents sur une façade.

NOUVELLE / NOUVEAU

Qui est postérieur à la date d'approbation du présent PLU.

PISCINE

Les piscines hors sol démontables dont l'installation n'excède pas 3 mois, ainsi que celle dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m² ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme (art. R.421-2d et R.421-5 du code de l'urbanisme).

Dans le cas contraire, les piscines devront respecter les modalités d'occupation du sol applicables à la zone concernée sauf possibilités d'implantation à l'alignement ou sur la limite séparative.

RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS (Mobil Home) (art. R.111-41 du code de l'urbanisme)

Véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler sur la voie publique. Ne peuvent être installés qu'à l'intérieur des terrains spécialement aménagés à cet effet (art. R.111-42 et suivants du code de l'urbanisme).

RESIDENCE SERVICES (art. L.631-13 du code de la construction)

Ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables. Les services spécifiques non individualisables sont ceux qui bénéficient par nature à l'ensemble des occupants. Les catégories de ces services sont définies par décret, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

On distingue : les résidences étudiantes, séniors, etc.

Elle entre dans la destination « habitation ».

RESIDENCE DE TOURISME (art. D.321-1 du code de tourisme)

La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

RETRAIT

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative ou de l'alignement. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative ou à l'alignement débords de toit compris. Dans ces retraits, les saillies ne sont pas autorisées.

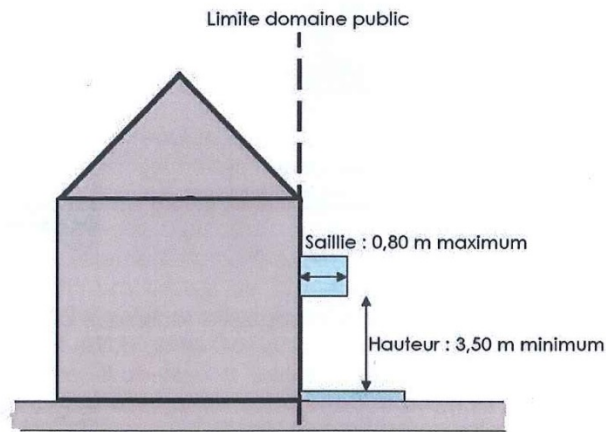
SAILLIE

Elle correspond à un élément de construction ou d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade (balcons, corniches, contreforts, systèmes d'isolation par l'extérieur...).

D'une façon générale, tout débord de construction en saillie sur le domaine public doit s'intégrer à son environnement bâti et profiter à la qualité architecturale de la construction.

- **Saillies à caractère ornemental** : l'empiètement par rapport à la limite d'emprise des saillies à caractère exclusivement ornemental est autorisé (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres, nervures, fermes d'avant-corps...)
- **Volumes habitables en encorbellement, balcons et surfaces non closes** : les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport à la rue, sont prohibés. Seuls les systèmes d'isolation par l'extérieur sont autorisés. Toutefois, cette règle peut faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes le justifie, sans que ceux-ci puissent être situés à moins de 3,50 mètres de hauteur. Dans ce cas, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables par rapport à la limite d'emprise est limité à 0,80 mètres

- PLAN LOCAL D'URBANISME -



SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Espace situé d'un seul côté ou de deux côtés d'une limite séparative, grevé d'une servitude de ne pas bâtir ou de ne pas bâtir au-delà d'une certaine hauteur.

La servitude de cour commune est une servitude de droit privé établie par convention (art. L.471-1 du code de l'urbanisme).

SOUS-SOL

Etage de locaux entièrement enterré. Ne sont pas comptés dans le nombre de niveaux des constructions, les sous-sols sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas de plus d'un mètre le niveau du sol extérieur.

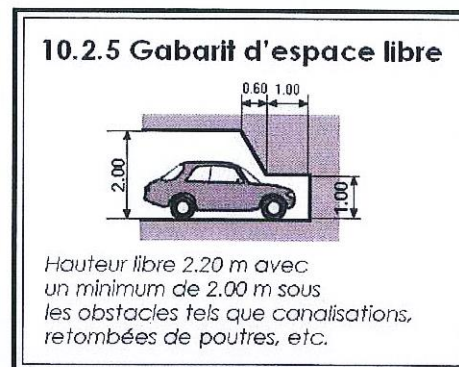
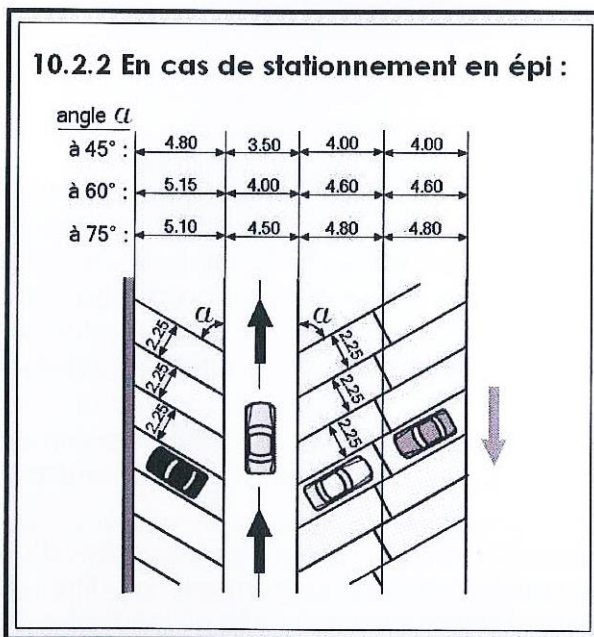
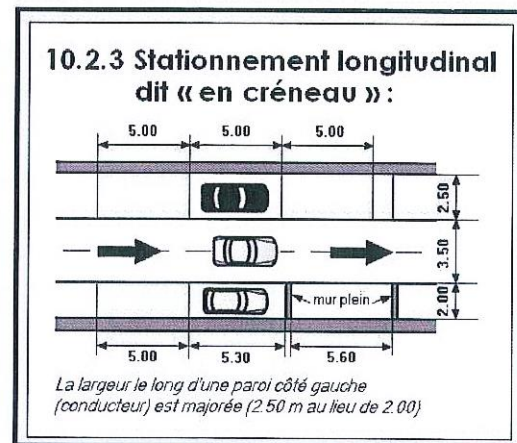
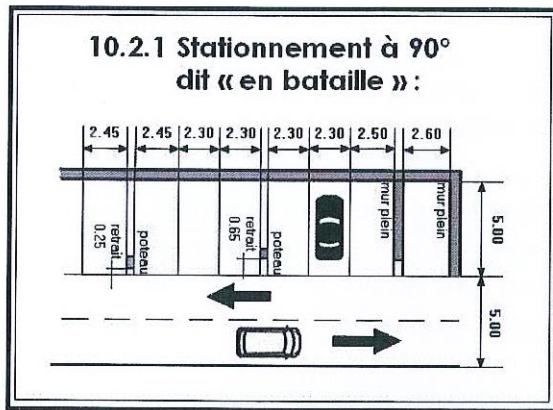
SOUTÈNEMENT

Ouvrage de maçonnerie destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ». Les murs de soutènement ne constituent pas des clôtures.

STATIONNEMENT/VOIES

Dimensions des places de stationnement et voies d'accès

En-dehors des places réservées aux personnes handicapées dont les dimensions sont fixées par une réglementation spécifique, chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Une place dite « commandée » est une place de stationnement qui n'est accessible que lorsque la place qui a été aménagée derrière n'est pas occupée.

SURFACE DE PLANCHER (art. R.111-22 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
4. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
5. des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris des locaux de stockage des déchets ;
6. des surface de plancher des caves ou des celliers annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

- PLAN LOCAL D'URBANISME -

- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN / SUPERFICIE

Il convient de distinguer :

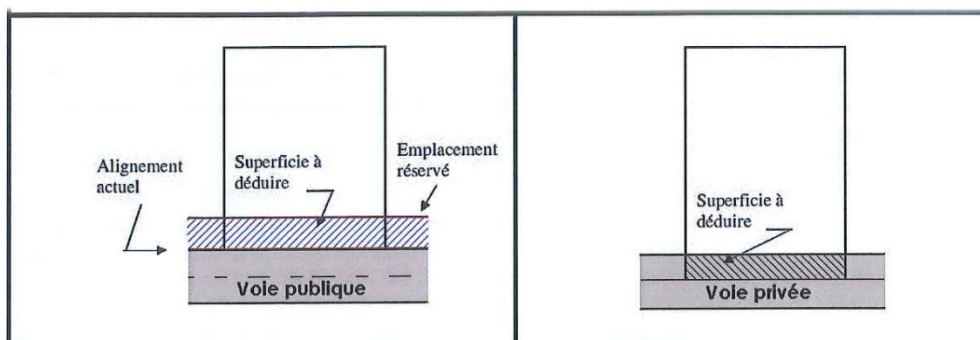
- *la parcelle* : c'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale
- *le terrain ou unité foncière* : constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, emprise au sol, etc...) est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies
- dans un élargissement prévu au PLU
- dans une voie privée telle que définie ci-dessous



TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel correspond au niveau du sol existant avant les travaux d'affouillement, de terrassement et/ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet de construction.

TOITURE VEGETALISEE

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche d'un substrat léger (sédum, vivaces, graminées...).

UNITE FONCIERE

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

VERANDA

Extension d'habitation dont les façades sont majoritairement composées de vitrage.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UHa

Chapitre 1 : ZONE UHa

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone urbaine est principalement affectée à l'habitation et aux activités (commerces, équipements, services...) qui en sont le complément naturel, sous réserve de la prise en compte des risques et des nuisances.

Les dispositions du présent règlement autorisent la réalisation d'immeubles collectifs et donnent à cette zone un caractère relativement dense.

La construction en ordre continu y est rendue possible.

ARTICLE UHa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les lotissements et constructions à usage industriel et d'entrepôts et les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions individuelles sur sous-sol.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article UHa 2.
- L'hôtellerie de plein air (terrains de camping et de caravanage et parcs résidentiels de loisirs).
- L'installation de caravanes, auto-caravanes et résidences mobiles de loisirs, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les abris de fortune, dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.
- Les constructions et installations interdites par le règlement du plan de prévention des risques de la basse vallée de l'Orne annexé au présent PLU pour les parcelles concernées par son zonage réglementaire.

ARTICLE UHa 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à conditions particulières

- Les constructions et les lotissements à usage principal d'habitation sous réserve que la taille des parcelles créées pour les constructions individuelles dans le cadre d'un permis d'aménager ne dépasse pas 500 m² en moyenne et que les opérations portant sur plus de 40 logements comprennent au minimum 25% de logements locatifs sociaux.
- Les constructions destinées à des activités de commerce, de services et de bureaux compatibles avec le voisinage de logements.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif.
- Dans la zone spéciale d'implantation portée sur le règlement graphique rue de l'Yser et place du Général De Gaulle, seules sont autorisées les extensions mesurées des bâtiments existants (30% maximum de surface de plancher supplémentaire) et les annexes d'habitation.
- Les constructions et installations concernées par le règlement du plan de prévention des risques de la basse vallée de l'Orne doivent respecter les dispositions prescrites par ledit règlement.

Dans les zones de remontée de nappe telles qu'elles figurent dans l'atlas régional des profondeurs de la nappe phréatique réalisées par la DREAL, des dispositions doivent être prises pour préserver les sous-sols autorisés et les réseaux du risque d'inondation.

Dans les terrains argileux, il est conseillé de réaliser des études géotechniques pour adapter les techniques de construction aux risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

ARTICLE UHa 3 - Accès et voirie

Les accès et voiries doivent être conformes aux exigences du programme et satisfaire aux stipulations de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme.

En vertu de l'article R.111-6 du code de l'urbanisme, il n'est autorisé qu'un seul accès véhicules par unité foncière par voie de desserte publique.

Dans le cas d'une division portant création d'un terrain à bâtir, l'accès permettant de desservir cette nouvelle parcelle doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.

Les voies nouvelles desservant plus d'un lot doivent avoir aussi une largeur minimum de 5 mètres. Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

Tout projet d'ouvrage d'infrastructure routière (voies, ponts, ...) doit permettre le maintien des continuités écologiques.

ARTICLE UHa 4 - Réseaux

↳ **Eau potable et eaux usées**

Le branchement sur les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle (*pour les eaux usées, voir le règlement et son cahier de prescriptions techniques sur le site internet de Caen la mer*).

↳ **Eaux pluviales**

En l'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou si le réseau existant n'est pas suffisamment dimensionné pour recevoir les eaux pluviales des parcelles privées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-deshuileur...) peuvent être imposés avant rejet.

En cas d'impossibilité d'infiltration sur place dûment démontrée, et s'il existe un réseau d'évacuation collectif à proximité, les eaux pluviales feront l'objet d'une rétention dans le terrain calculée sur la base d'une pluie d'occurrence trentennale avec débit de fuite limité vers le réseau public.

Dans tous les cas, ces installations d'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

↳ **Réseaux divers**

Dans la mesure du possible, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés ; c'est obligatoire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les clôtures ; la pose d'ouvrages en saillie sur le domaine public est interdite.

Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

Les projets de voies nouvelles doivent prévoir la possibilité d'installation d'un réseau câblé de télécommunication pour le très haut débit numérique enterré.



ARTICLE UHa 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- SANS OBJET -

ARTICLE UHa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque les constructions existantes dans la voie ou l'îlot considéré sont implantées de fait, en ordre continu, à l'alignement ou avec un retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques et privées ouvertes au public doit être réalisée dans les mêmes conditions, c'est-à-dire strictement à l'alignement ou avec le même retrait par rapport à l'alignement que celui constaté dans la voie.

Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées strictement à l'alignement ou avec un retrait maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension y compris par surélévation de bâtiments existants, ni lorsqu'il s'agit de la construction sur un même terrain de bâtiments situés à l'arrière des bâtiments ayant façade sur rue, ni encore pour les annexes et notamment les abris de jardin qui doivent être implantés à l'arrière des bâtiments ayant façade sur rue.

Les terrasses d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel ne sont pas concernées par ces dispositions.

ARTICLE UHa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur au moins une des limites séparatives aboutissant à la voie de desserte de la parcelle.

Si la construction ne joint pas l'autre limite séparative, elle doit s'en écarter d'au moins 2 mètres.

Sur les autres limites séparatives, l'implantation se fera sur la limite séparative ou avec un retrait minimal de 2 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension y compris par surélévation de bâtiments existants à la condition que le retrait par rapport à la limite séparative ne soit pas inférieur à celui du bâtiment existant, objet de l'extension, et pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m².

En cas d'aménagement du dernier niveau en attique, la terrasse ne pourra pas être accessible à moins de 2 mètres de la limite séparative.



ARTICLE UHa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance minimale entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite jusqu'à 2 mètres lorsqu'une des façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

Cette disposition n'est pas applicable aux extensions par surélévation de bâtiments existants, ni aux terrasses d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel ou remodelé.

ARTICLE UHa 9 - Emprise au sol des constructions

- NEANT -

ARTICLE UHa 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions autorisée est fonction de l'environnement existant et de l'intégration du bâtiment dans le paysage urbain.

Le nombre maximum de niveaux est fixé à 5, soit 4 niveaux droits au-dessus du sol et 1 niveau en attique ou sous combles, avec une hauteur maximale par rapport au point le plus bas du terrain naturel de 13 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 18 mètres au faitage.

Toutefois, pour les zones concernant le centre ancien et pour les parcelles situées en limite de zone UHb, le nombre maximum de niveaux est limité à 4, soit 3 niveaux droits au-dessus du sol et 1 niveau en attique ou sous combles, avec une hauteur maximale par rapport au point le plus bas du terrain naturel de 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 15 mètres au faitage.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation.

La règle de hauteur n'est pas applicable aux constructions des bâtiments à caractère public ou d'intérêt collectif.

N.B. : Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (Conseil d'Etat - 27.10.2000 SCI Vista Amena).



ARTICLE UHa 11 - Aspect extérieur des constructions et clôtures et protection des éléments et secteurs d'intérêt paysager ou écologique

Harmonie générale

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région de la plaine de Caen ou de la Côte de Nacre est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions sauf équipements publics ou d'intérêt collectif et les clôtures doivent s'inspirer des principes édictés dans l'annexe architecturale.

Protection des éléments et secteurs d'intérêt paysager ou écologique

Les plantations d'intérêt écologique et paysager situées dans les parcs et jardins ou constituant des alignements d'arbres et figurant sur le plan réglementaire, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seront préservées et entretenues. Toutefois, elles peuvent être supprimées ou déplacées pour des raisons de sécurité ou d'accessibilité : pour les parcs, elles seront alors remplacées par des plantations équivalentes, pour les alignements, on veillera à maintenir un alignement de bonne qualité par voie concernée, pour préserver les continuités écologiques figurant dans la trame verte et bleue.

Les constructions présentant un intérêt architectural, telles que les « villas balnéaires », situées dans les secteurs délimités sur le règlement graphique en application de l'article L.151-19, ainsi que les bâtiments ou groupe de bâtiments, également repérés sur le plan au même titre, et leurs abords, seront préservés.

Ainsi, tous travaux d'extension et/ou de restauration doivent assurer la préservation des dispositifs et des ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale ou à l'intérêt historique ou culturel de la construction concernée ; en cas d'extension ou de construction d'annexes, les formes architecturales, la nature et les teintes des matériaux de façades, de menuiseries et de la couverture, la modénature et les accessoires des constructions qui sont remarquables (corniches, lucarnes, souches de cheminées, entourages de baies, soubassements, faîtières,...) doivent être identiques à ceux du bâtiment principal existant. De même, les abords (parcs, jardins, ...) de l'immeuble concerné et ses clôtures doivent être préservés en l'état et entretenus.



ARTICLE UHa 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions à usage d'habitation doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Ainsi, le minimum exigé pour la réalisation des places de stationnement hors garage ou compartiments cloisonnés est le suivant :

- 1 place par logement comprenant 1 pièce principale (studio ou T1)
- 1,5 places par logement comprenant 2 pièces principales (T2)
- 2 places par logement comprenant 3 pièces principales ou plus (T3, T4, T5, ...)

Pour ce décompte, les places dites « commandées » correspondent à une demi-place.

En cas de besoin, en fin de de calcul, on arrondira au nombre supérieur.

Concernant le stationnement des cycles, tout immeuble collectif doit comprendre un espace adapté aux besoins de la construction, couvert, éclairé, sécurisé et facilement accessible de l'espace public.

Pour l'hébergement collectif et notamment pour l'hôtellerie, il est exigé au minimum la réalisation d'une place de stationnement par chambre ou appartement en dehors des voies publiques, ainsi qu'une place par employé de la structure.

ARTICLE UHa 13 - Espaces libres et plantations

A l'intérieur des lotissements et des groupes d'habitations, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs plantés d'une superficie minimale égale à 10% de celle du terrain d'assiette de l'opération.

Les plantations doivent être d'essence locale ; sont exclues les haies de conifères et les espèces à caractère invasif (*une liste des essences concernées est disponible en mairie*).

UHb

Chapitre 2 : ZONE UHb

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone urbaine est principalement affectée à l'habitation et aux activités (commerces, équipements, services...) qui en sont le complément naturel, sous réserve de la prise en compte des risques et nuisances.

Les dispositions du présent règlement autorisent à la fois la réalisation de constructions individuelles et d'immeubles collectifs et confèrent à cette zone un caractère de moyenne densité.



ARTICLE UHb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les lotissements et constructions à usage industriel et d'entrepôts (sauf ceux liés à un commerce de détail) et les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions individuelles sur sous-sol.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article UHb2.
- L'hôtellerie de plein air (terrains de camping et de caravanage et parcs résidentiels de loisirs).
- L'installation de caravanes, d'auto-caravanes et résidences mobiles de loisirs, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les abris de fortune, dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.
- Les constructions et installations interdites par le règlement du plan de prévention des risques de la basse vallée de l'Orne annexé au présent PLU pour les parcelles concernées par son zonage réglementaire.



ARTICLE UHb 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à conditions particulières

- Les constructions et lotissements à usage principal d'habitation sous réserve que la taille des parcelles créées pour les constructions individuelles dans le cadre d'un permis d'aménager ne dépasse pas 500 m² en moyenne et que les opérations portant sur plus de 40 logements comprennent au minimum 25% de logements locatifs sociaux.
- Les constructions destinées à des activités de commerce, de services et de bureaux compatibles avec le voisinage de logements.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif.
- Dans la zone spéciale d'implantation portée sur le règlement graphique rue de l'Yser et place du Général De Gaulle, seules sont autorisées les extensions mesurées des bâtiments existants (30% maximum de surface de plancher supplémentaire) et les annexes d'habitation.
- Les constructions et installations concernées par le règlement du plan de prévention des risques de la basse vallée de l'Orne doivent respecter les dispositions prescrites par ledit règlement.

Dans les zones de remontée de nappe telles qu'elles figurent dans l'atlas régional des profondeurs de la nappe phréatique réalisées par la DREAL, des dispositions doivent être prises pour préserver les sous-sols autorisés et les réseaux du risque d'inondation.

Dans les terrains argileux, il est conseillé de réaliser des études géotechniques pour adapter les techniques de construction aux risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Dans les secteurs affectés par le bruit en vertu de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres en date du 15/12/1999, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum conforme à la réglementation en vigueur.



ARTICLE UHb 3 - Accès et voirie

Les accès et voiries doivent être conformes aux exigences du programme et satisfaire aux stipulations de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme.

En vertu de l'article R.111-6 du code de l'urbanisme, il n'est autorisé qu'un seul accès véhicules par unité foncière par voie de desserte publique.

Dans le cas d'une division portant création d'un terrain à bâtir, l'accès permettant de desservir cette nouvelle parcelle doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.

Les voies nouvelles desservant plus d'un lot doivent avoir aussi une largeur minimum de 5 mètres. Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

Tout projet d'ouvrage d'infrastructure routière (voies, ponts, ...) doit permettre le maintien des continuités écologiques.

ARTICLE UHb 4 - Réseaux

↳ **Eau potable et eaux usées**

Le branchement sur les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle (*pour les eaux usées, voir le règlement et son cahier de prescriptions techniques sur le site internet de Caen la mer*).

↳ **Eaux pluviales**

En l'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou si le réseau existant n'est pas suffisamment dimensionné pour recevoir les eaux pluviales des parcelles privées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-deshuileur...) peuvent être imposés avant rejet.

En cas d'impossibilité d'infiltration sur place dûment démontrée, et s'il existe un réseau d'évacuation collectif à proximité, les eaux pluviales feront l'objet d'une rétention dans le terrain calculée sur la base d'une pluie d'occurrence trentennale avec débit de fuite limité vers le réseau public.

Dans tous les cas, ces installations d'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

↳ **Réseaux divers**

Dans la mesure du possible, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés ; c'est obligatoire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les clôtures ; la pose d'ouvrages en saillie sur le domaine public est interdite.

Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

Les projets de voies nouvelles doivent prévoir la possibilité d'installation d'un réseau câblé de télécommunication pour le très haut débit numérique enterré.



ARTICLE UHb 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- SANS OBJET -

ARTICLE UHb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et privées ouvertes au public.

Des reculs différents peuvent être autorisés pour la construction de bâtiments à usage d'équipements, de commerces ou services ou en cas d'extension de bâtiments existants. Toutefois, dans ce dernier cas, le retrait par rapport à l'alignement ne peut être inférieur à celui des bâtiments existants.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distances ou de reculs, de même que les terrasses d'une hauteur inférieure à 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UHb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction (y compris débords de toit) et le point de la limite parcellaire le plus proche avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, pour les terrains étroits, d'une largeur sur rue inférieure à 12 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales aboutissant à la voie.

Sont par ailleurs autorisées en limites séparatives les constructions dont la hauteur du mur implanté sur cette limite n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou, s'il s'agit d'un mur pignon, 5 mètres au faîtage ainsi que les constructions en adossement à un bâtiment existant déjà construit en limite séparative, à la condition que la nouvelle construction n'excède pas la longueur et la hauteur du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants à la condition que le retrait par rapport à la limite séparative ne soit pas inférieur à celui du bâtiment existant, objet de l'extension, et pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m².

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distances ou de reculs, de même que les terrasses d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

En cas d'aménagement du dernier niveau en attique, la terrasse ne pourra pas être accessible à moins de 2 mètres de la limite séparative.



ARTICLE UHb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance minimale entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite jusqu'à 2 mètres lorsqu'une des façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

Cette disposition n'est pas applicable aux extensions par surélévation de bâtiments existants, ni aux terrasses d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel ou remodelé.

ARTICLE UHb 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 45% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE UHb 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions autorisée est fonction de l'environnement existant et de l'intégration du bâtiment dans le paysage urbain.

Le nombre maximum de niveaux est fixé à 4, soit 3 niveaux droits et 1 niveau en attique ou sous-combles, avec une hauteur maximale par rapport au point le plus bas du terrain naturel de 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 15 mètres au faîtage.

Toutefois, pour les parcelles situées en limite de zone UHc, le nombre maximum de niveaux est limité à 3, soit 2 niveaux droits et 1 niveau sous-combles, avec une hauteur maximale par rapport au point le plus bas du terrain naturel de 6 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage.

De plus, pour les parcelles situées en limite de zone naturelle (N), le nombre maximum de niveaux est ramené à 2, soit 1 niveau droit et 1 niveau sous-combles, avec une hauteur maximale par rapport au point le plus bas du terrain naturel de 7 mètres au faîtage.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation.

La règle de hauteur n'est pas applicable aux constructions des bâtiments à caractère public ou d'intérêt collectif.

N.B. : Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (Conseil d'Etat - 27.10.2000 SCI Vista Amena).



ARTICLE UHb 11 - Aspect extérieur des constructions et clôtures et protection des éléments et secteurs d'intérêt paysager ou écologique

Harmonie générale

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région de la plaine de Caen ou de la Côte de Nacre est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions sauf équipements publics ou d'intérêt collectif et les clôtures doivent s'inspirer des principes édictés dans l'annexe architecturale.

Protection des éléments et secteurs d'intérêt paysager ou écologique

Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage sont protégés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les plantations d'intérêt écologique et paysager situées dans les parcs et jardins ou constituant des alignements d'arbres et figurant sur le plan réglementaire, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seront préservées et entretenues. Toutefois, elles peuvent être supprimées ou déplacées pour des raisons de sécurité ou d'accessibilité : pour les parcs, elles seront alors remplacées par des plantations équivalentes, pour les alignements, on veillera à maintenir un alignement de bonne qualité par voie concernée, pour préserver les continuités écologiques figurant dans la trame verte et bleue.

Les constructions présentant un intérêt architectural, telles que les « villas balnéaires », situées dans les secteurs délimités sur le règlement graphique en application de l'article L.151-19, ainsi que les bâtiments ou groupe de bâtiments, également repérés sur le plan au même titre, et leurs abords, seront préservés.

Ainsi, tous travaux d'extension et/ou de restauration doivent assurer la préservation des dispositifs et des ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de la construction concernée ; en cas d'extension ou de construction d'annexes, les formes architecturales ou à l'intérêt historique ou culturel, la nature et les teintes des matériaux de façades, de menuiseries et de la couverture, la modénature et les accessoires des constructions qui sont remarquables (corniches, lucarnes, souches de cheminées, entourages de baies, soubassements, faitières,...) doivent être identiques à ceux du bâtiment principal existant. De même, les abords (parcs, jardins, ...) de l'immeuble concerné et ses clôtures doivent être préservés en l'état et entretenus.



ARTICLE UHb 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions à usage d'habitation doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Ainsi, le minimum exigé pour la réalisation des places de stationnement hors garage ou compartiments cloisonnés est le suivant :

- 1 place par logement comprenant 1 pièce principale (studio ou T1)
- 1,5 places par logement comprenant 2 pièces principales (T2)
- 2 places par logement comprenant 3 pièces principales ou plus (T3, T4, T5, ...)

Pour ce décompte, les places dites « commandées » correspondent à une demi-place.

En cas de besoin, en fin de de calcul, on arrondira au nombre supérieur.

Concernant le stationnement des cycles, tout immeuble collectif doit comprendre un espace adapté aux besoins de la construction, couvert, éclairé, sécurisé et facilement accessible de l'espace public.

Pour l'hébergement collectif et notamment pour l'hôtellerie, il est exigé au minimum la réalisation d'une place de stationnement par chambre ou appartement en dehors des voies publiques, ainsi qu'une place par employé de la structure.

ARTICLE UHb 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration préalable doivent comporter le projet complet des plantations prévues avec indication de la nature des essences, avec un minimum de 1 arbre pour 400 m².

Les espaces libres (espace vert et/ou jardin) doivent représenter au minimum 15% de la superficie de l'unité foncière concernée.

A l'intérieur des lotissements et des groupes d'habitations, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs plantés d'une superficie minimale égale à 15% de celle du terrain d'assiette de l'opération.

Les plantations doivent être d'essence locale ; sont exclues les haies de conifères et les espèces à caractère invasif (*une liste des essences concernées est disponible en mairie*).

Chapitre 3 : ZONE UHc

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone urbaine est principalement affectée à l'habitation et aux activités (commerces, équipements, services,...) qui en sont le complément naturel, sous réserve de la prise en compte des risques et nuisances.

Les dispositions du présent règlement autorisent la réalisation de constructions individuelles, qui peuvent être regroupées en petits ensembles, et de petits immeubles collectifs et confère à cette zone un caractère résidentiel relativement aéré.

Le secteur UHcf concerne le périmètre de protection rapprochée des forages délimité par arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique annexé au présent P.L.U.

Le secteur UHch correspond au secteur compris dans le périmètre de la zone humide du marais de Colleville/Ouistreham délimité par arrêté préfectoral du 15 mai 2013.



ARTICLE UHc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les lotissements et constructions à usage industriel et d'entrepôts (sauf ceux liés à un commerce de détail) et les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions individuelles sur sous-sol.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article UHc2.
- L'hôtellerie de plein air (terrains de camping et de caravanage et parcs résidentiels de loisirs).
- L'installation de caravanes, d'auto-caravanes et résidences mobiles de loisirs, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les abris de fortune, dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.
- Les constructions et installations interdites par le règlement du plan de prévention des risques de la basse vallée de l'Orne annexé au présent PLU pour les parcelles concernées par son zonage réglementaire.
- Les mouvements de terrain en secteur UHch.



ARTICLE UHc 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à conditions particulières

- Les constructions et lotissements à usage principal d'habitation sous réserve que la taille des parcelles créées pour les constructions individuelles dans le cadre d'un permis d'aménager ne dépasse pas 500 m² en moyenne et que les opérations portant sur plus de 40 logements comprennent au minimum 25% de logements locatifs sociaux.
- Les constructions destinées à des activités de commerce, de services et de bureaux compatibles avec le voisinage de logements.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, sauf en secteur UHch.
- En secteur UHcf, seuls pourront être autorisés les types d'occupation ou d'utilisation du sol susceptibles de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines par application des dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral de protection des forages annexé au présent PLU.
- Les constructions et installations concernées par le règlement du plan de prévention des risques de la basse vallée de l'Orne doivent respecter les dispositions prescrites par ledit règlement.

Dans les zones de remontée de nappe telles qu'elles figurent dans l'atlas régional des profondeurs de la nappe phréatique réalisées par la DREAL, des dispositions doivent être prises pour préserver les sous-sols autorisés et les réseaux du risque d'inondation.

Dans les terrains argileux, il est conseillé de réaliser des études géotechniques pour adapter les techniques de construction aux risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Dans les secteurs affectés par le bruit en vertu de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres en date du 15/12/1999, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum conforme à la réglementation en vigueur.



ARTICLE UHc 3 - Accès et voirie

Les accès et voiries doivent être conformes aux exigences du programme et satisfaire aux stipulations de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme.

En vertu de l'article R.111-6 du code de l'urbanisme, il n'est autorisé qu'un seul accès véhicules par unité foncière par voie de desserte publique.

Dans le cas d'une division portant création d'un terrain à bâtir, l'accès permettant de desservir cette nouvelle parcelle doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.

Les voies nouvelles desservant plus d'un lot doivent avoir aussi une largeur minimum de 5 mètres. Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

Tout projet d'ouvrage d'infrastructure routière (voies, ponts, ...) doit permettre le maintien des continuités écologiques.

ARTICLE UHc 4 - Réseaux

↳ **Eau potable et eaux usées**

Le branchement sur les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle (*pour les eaux usées, voir le règlement et son cahier de prescriptions techniques sur le site internet de Caen la mer*).

↳ **Eaux pluviales**

En l'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou si le réseau existant n'est pas suffisamment dimensionné pour recevoir les eaux pluviales des parcelles privées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs. Pour les installations nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-deshuileur...) peuvent être imposés avant rejet.

En cas d'impossibilité d'infiltration sur place dûment démontrée, et s'il existe un réseau d'évacuation collectif à proximité, les eaux pluviales feront l'objet d'une rétention dans le terrain calculée sur la base d'une pluie d'occurrence trentennale avec débit de fuite limité vers le réseau public.

Dans tous les cas, ces installations d'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

↳ **Réseaux divers**

Dans la mesure du possible, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés ; c'est obligatoire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les clôtures ; la pose d'ouvrages en saillie sur le domaine public est interdite.

Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

Les projets de voies nouvelles doivent prévoir la possibilité d'installation d'un réseau câblé de télécommunication pour le très haut débit numérique enterré.



ARTICLE UHc 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- SANS OBJET -

ARTICLE UHc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et privées ouvertes au public.

Des reculs différents peuvent être autorisés pour la construction de bâtiments à usage d'équipements, de commerces ou services ou en cas d'extension de bâtiments existants. Toutefois, dans ce dernier cas, le retrait par rapport à l'alignement ne peut être inférieur à celui des bâtiments existants.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distances ou de reculs, de même que les terrasses d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UHc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction y compris débords de toit et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, pour les terrains étroits, d'une largeur sur rue inférieure à 12 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales aboutissant à la voie.

Sont par ailleurs autorisées en limites séparatives les constructions dont la hauteur du mur implanté sur cette limite n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou, s'il s'agit d'un mur pignon, 5 mètres au faîtage, ainsi que les constructions en adossement à un bâtiment existant déjà construit en limite séparative, à la condition que la nouvelle construction n'excède pas la longueur et la hauteur du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants à la condition que le retrait par rapport à la limite séparative ne soit pas inférieur à celui du bâtiment existant, objet de l'extension, et pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m².

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distances ou de reculs, de même que les terrasses d'une hauteur inférieure à 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.



ARTICLE UHc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance minimale entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite jusqu'à 2 mètres lorsqu'une des façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

Cette disposition n'est pas applicable aux extensions par surélévation de bâtiments existants, ni aux terrasses d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel ou remodelé.

ARTICLE UHc 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE UHc 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions autorisée est fonction de l'environnement existant et de l'intégration du bâtiment dans le paysage urbain.

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 3, soit 2 niveaux droits et 1 niveau sous combles, avec une hauteur maximale par rapport au point le plus bas du terrain naturel de 11 mètres au faîtage. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation.

La règle de hauteur n'est pas applicable aux constructions des bâtiments à caractère public ou d'intérêt collectif.

N.B. : Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (Conseil d'Etat - 27.10.2000 SCI Vista Amena).



ARTICLE UHc 11 - Aspect extérieur des constructions et clôtures et protection des éléments et secteurs d'intérêt paysager ou écologique

Harmonie générale

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région de la plaine de Caen ou de la Côte de Nacre est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions sauf équipements publics ou d'intérêt collectif et les clôtures doivent s'inspirer des principes édictés dans l'annexe architecturale.

Protection des éléments et secteurs d'intérêt paysager ou écologique

Les plantations d'intérêt écologique et paysager situées dans les parcs et jardins ou constituant des alignements d'arbres et figurant sur le plan réglementaire, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seront préservées et entretenues. Toutefois, elles peuvent être supprimées ou déplacées pour des raisons de sécurité ou d'accessibilité : pour les parcs, elles seront alors remplacées par des plantations équivalentes, pour les alignements, on veillera à maintenir un alignement de bonne qualité par voie concernée, pour préserver les continuités écologiques figurant dans la trame verte et bleue.

Les constructions présentant un intérêt architectural, telles que les « villas balnéaires », situées dans les secteurs délimités sur le règlement graphique en application de l'article L.151-19, ainsi que les bâtiments ou groupe de bâtiments, également repérés sur le plan au même titre, et leurs abords, seront préservés.

Ainsi, tous travaux d'extension et/ou de restauration doivent assurer la préservation des dispositifs et des ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale ou à l'intérêt historique ou culturel de la construction concernée ; en cas d'extension ou de construction d'annexes, les formes architecturales, la nature et les teintes des matériaux de façades, de menuiseries et de la couverture, la modénature et les accessoires des constructions qui sont remarquables (corniches, lucarnes, souches de cheminées, entourages de baies, soubassements, faitières,...) doivent être identiques à ceux du bâtiment principal existant. De même, les abords (parcs, jardins, ...) de l'immeuble concerné et ses clôtures doivent être préservés en l'état et entretenus.



ARTICLE UHc 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions à usage d'habitation doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Ainsi, le minimum exigé pour la réalisation des places de stationnement hors garage ou compartiments cloisonnés est le suivant :

- 1 place par logement comprenant 1 pièce principale (studio ou T1)
- 1,5 places par logement comprenant 2 pièces principales (T2)
- 2 places par logement comprenant 3 pièces principales ou plus (T3, T4, T5, ...)

Pour ce décompte, les places dites « commandées » correspondent à une demi-place.

En cas de besoin, en fin de de calcul, on arrondira au nombre supérieur.

Concernant le stationnement des cycles, tout immeuble collectif doit comprendre un espace adapté aux besoins de la construction, couvert, éclairé, sécurisé et facilement accessible de l'espace public.

Pour l'hébergement collectif et notamment pour l'hôtellerie, il est exigé au minimum la réalisation d'une place de stationnement par chambre ou par appartement en dehors des voies publiques, ainsi qu'une place par employé de la structure.

ARTICLE UHc 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration préalable doivent comporter le projet complet des plantations prévues avec indication de la nature des essences, avec un minimum de 1 arbre pour 400 m².

Les espaces libres (espace vert et/ou jardin) doivent représenter au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière.

A l'intérieur des lotissements et des groupes d'habitations, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs plantés d'une superficie minimale égale à 20% de celle du terrain d'assiette de l'opération.

Les plantations doivent être d'essence locale ; sont exclues les haies de conifères et les espèces à caractère invasif (*une liste des essences concernées est disponible en mairie*).

Chapitre 4 : ZONE Uht

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone urbaine est principalement affectée à l'habitat touristique et de loisirs et à l'hébergement touristique sauf en secteur Uhtb.

Actuellement occupée de constructions individuelles et de résidences de loisirs sous forme de « cabanons », elle doit conserver sa forme urbaine par la maîtrise de la densification et l'encadrement de l'évolution architecturale, au regard de sa situation en frange littorale et à proximité de l'espace naturel protégé de l'estuaire de l'Orne.

Son caractère relativement aéré doit être maintenu.

Compte-tenu de ces particularités, l'évolution de cette zone est encadrée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.



ARTICLE UHt 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et lotissements à usage d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, de services ou de bureaux et d'entrepôts) et les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions d'immeubles collectifs et les constructions individuelles groupées.
- Les constructions sur sous-sol.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage hôtelier et d'hébergement touristique sauf en secteur UHta
- L'hôtellerie de plein air (terrains de camping et de caravanages et parcs résidentiels de loisirs).
- L'installation de caravanes, auto-caravanes et résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les abris de fortune, dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.
- Les constructions ou installations interdites par le règlement du plan de prévention des risques de la basse vallée de l'Orne annexé au présent PLU pour les parcelles concernées par son zonage réglementaire.



ARTICLE UHt 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation de loisirs (résidences secondaires, habitations légères de loisirs) sous réserve que la longueur des façades des bâtiments implantés sur des parcelles en bordure de mer n'excède pas 10 mètres.
- Les lotissements à usage d'habitation de loisirs (résidences secondaires, habitations légères de loisirs) sous réserve que la taille des parcelles créées dans le cadre d'un permis d'aménager ne dépasse pas 500 m².
- En secteur UHt α , les constructions à usage hôtelier et d'hébergement collectif touristique (auberge de jeunesse, centre d'hébergement collectif, ...).
- L'aménagement et l'extension mesurée (30% maximum de surface de plancher supplémentaire) des bâtiments d'habitations existants, ainsi que leurs annexes.
- Les constructions et installations concernées par le règlement du plan de prévention des risques de la basse vallée de l'Orne doivent respecter les dispositions prescrites par ledit règlement.

Dans les zones de remontée de nappe telles qu'elles figurent dans l'atlas régional des profondeurs de la nappe phréatique réalisées par la DREAL, des dispositions doivent être prises pour préserver les sous-sols autorisés et les réseaux du risque d'inondation.

Dans les terrains argileux, il est conseillé de réaliser des études géotechniques pour adapter les techniques de construction aux risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.



ARTICLE UHt 3 - Accès et voirie

Les accès et voiries doivent être conformes aux exigences du programme et satisfaire aux stipulations de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme.

En vertu de l'article R.111-6 du code de l'urbanisme, il n'est autorisé qu'un seul accès véhicules par unité foncière par voie de desserte publique.

Dans le cas d'une division portant création d'un terrain à bâtir, l'accès permettant de desservir cette nouvelle parcelle doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.

Les voies nouvelles desservant plus d'un lot doivent avoir aussi une largeur minimum de 5 mètres. Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

Tout projet d'ouvrage d'infrastructure routière (voies, ponts, ...) doit permettre le maintien des continuités écologiques.

ARTICLE UHt 4 - Réseaux

↳ **Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

↳ **Assainissement eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation (*voir le règlement et son cahier de prescriptions techniques sur le site internet de Caen la Mer*).

Dans le cas contraire, les installations d'assainissement doivent être conformes au règlement du Service d'Assainissement Non Collectif de Caen la Mer.

↳ **Assainissement eaux pluviales**

Lorsque le réseau d'évacuation des eaux pluviales existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans de bonnes conditions.

En l'absence de réseau public ou si le réseau existant n'est pas suffisamment dimensionné pour recevoir les eaux pluviales des parcelles privées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs et, pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-deshuileur...) peuvent être imposés avant rejet. Dans tous les cas, ces installations doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

↳ **Réseaux divers**

Dans la mesure du possible, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés ; c'est obligatoire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les clôtures ; la pose d'ouvrages en saillie sur le domaine public est interdite.

Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

Les projets de voies nouvelles doivent prévoir la possibilité d'installation d'un réseau câblé de télécommunication pour le très haut débit numérique enterré.



ARTICLE Uht 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- SANS OBJET -

ARTICLE UHT 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont fixé les espaces inconstructibles en bordure de mer qui définissent les possibilités d'implantation des constructions nouvelles par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et privées ouvertes au public dans les conditions suivantes :

❖ **Retraits minimum d'implantation par rapport à l'alignement de la digue - promenade Pierre Deport**

- ⇒ entre la zone d'activités portuaires UEp et la rue Emile Cotiart : 10 mètres
- ⇒ entre la rue Emile Cotiart et l'allée des Aigrettes : 5 mètres
- ⇒ entre l'allée des Aigrettes et l'allée des Tadornes : 7,50 mètres
- ⇒ entre l'allée des Tadornes et la zone naturelle (N) : 10 mètres

❖ **Retraits minimum d'implantation par rapport à l'alignement de la rue Marthe Janvier**

- ⇒ en secteur UHtb : 3 mètres

Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des reculs différents peuvent être autorisés pour la construction de bâtiments à usage d'équipements, de commerces ou services ou en cas d'extension de bâtiments existants. Toutefois, dans ce dernier cas, le retrait par rapport à l'alignement ne peut être inférieur à celui des bâtiments existants.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distances ou de reculs, de même que les terrasses d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.



ARTICLE UHt 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur UHt α , toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction y compris débords de toit et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, pour les terrains étroits, d'une largeur sur rue inférieure à 12 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales aboutissant à la voie.

En secteur UHt β , toute construction doit être implantée avec un recul entre tout point de la construction (y compris débords de toit) et le point de la limite parcellaire le plus proche :

- ⇒ de 2 mètres pour les terrains (unité foncière) d'une largeur sur voie ou emprise publique ou privée ouverte au public inférieure ou égale à 12 mètres
- ⇒ de 3 mètres pour les terrains (unité foncière) d'une largeur sur voie ou emprise publique ou privée ouverte au public supérieure à 12 mètres et inférieure ou égale à 15 mètres.
- ⇒ de 4 mètres pour les terrains (unité foncière) d'une largeur sur voie ou emprise publique ou privée ouverte au public à la zone supérieure à 15 mètres.

Dans toute la zone, des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants à la condition que le retrait par rapport à la limite séparative ne soit pas inférieur à celui du bâtiment existant, objet de l'extension, et pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m².

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distances ou de reculs, de même que les terrasses d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.



ARTICLE UHt 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance minimale entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite jusqu'à 2 mètres entre le bâtiment principal et une annexe.

ARTICLE UHt 9 - Emprise au sol des constructions

En secteur UHta, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération.

En secteur UHtb, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE UHt 10 - Hauteur des constructions

En secteur UHta, le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 3, soit 2 niveaux droits et 1 niveau sous combles avec une hauteur maximale par rapport au point le plus bas du terrain naturel de 11 mètres au faîtage.

En secteur UHtb, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage.



ARTICLE UHt 11 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région de la plaine de Caen ou de la Côte de Nacre est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

En secteur UHta, les constructions sauf équipements publics ou d'intérêt collectif et les clôtures doivent s'inspirer des principes édictées dans l'annexe architecturale.

En secteur UHtb, les constructions doivent avoir l'aspect d'habitat de loisirs de type « cabanons ». Pour cela, les façades doivent être recouvertes de bois sous forme de panneaux peints de couleur blanche ou beige clair ou de bardage de lames posées horizontalement sans recouvrement apparent de couleur naturelle (bois clair) ou peint de couleur blanche ou beige clair.

Les toitures doivent être à deux pans égaux et symétriques avec faitage dans le sens le plus long du bâtiment et ne doivent pas avoir une pente supérieure à 30° avec une couverture en tuiles plates rouge brun (65/m²), en ardoises naturelles ou artificielles petit modèle, en panneaux de bois peints de couleur mat ardoise ou tuile rouge brun, en zinc prépatiné ou tout autre matériau (fibres-ciment, acier, ...) teinté de couleur mate ardoise ou tuile rouge brun et de forme plane à l'exclusion de ceux ayant l'aspect ondulé ou nervuré.

Les menuiseries doivent être en bois peint, aluminium laqué ou PVC (à l'exclusion des portes pleines) teinté dans la masse, en privilégiant les couleurs mates et non criardes.

Les clôtures doivent être réalisées en grillage vert foncé tendu sur poteaux de même couleur et doublé d'une haie d'essences locales ; les clôtures sur voies et emprises publiques et privées ouvertes au public peuvent également être constituées d'une partie pleine en soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m sur les limites du front de mer et 0,70 m sur les autres, en bois, en maçonnerie avec enduit lisse ou plaques de béton de même couleur que les façades de la construction, surmontée d'un grillage ou d'un système à claire-voie en bois, béton ou acier de couleur mate et non criarde ; les portails et portillons doivent également comporter un système à claire-voie (exclure les vantaux pleins) ; la hauteur totale des clôtures de doit pas excéder 1,80 m en limites séparatives, 1,20 m sur les limites des voies et emprises publiques et privées ouvertes au public du front de mer et 1,50 m sur les autres.



ARTICLE Uht 12 - Stationnement

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

En ce qui concerne les constructions à usage d'habitation de loisirs, il est exigé la réalisation de deux places de stationnement par logement.

Pour l'hébergement touristique, il est exigé au minimum la réalisation d'une place de stationnement par chambre ou appartement, ainsi qu'une place de stationnement par employé de la structure.

ARTICLE UHt 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration préalable doivent comporter le projet complet des plantations prévues avec indication de la nature des essences, avec un minimum de 1 arbre pour 400 m².

Les espaces libres (espace vert/ou jardin) doivent représenter au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière concernée en secteur UHta et 25% en secteur UHtb.

Les plantations doivent être d'essence locale ; sont exclues les haies de conifères et les espèces à caractère invasif (*une liste des essences concernées est disponible en mairie*).

Chapitre 5 : ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone urbaine équipée est destinée à l'accueil d'activités économiques (commerces, activités de services et de bureau, artisanat, industrie et entrepôt) et des équipements publics ou d'intérêt collectif non compatible avec les zones d'habitat.

Seules pourront être autorisées, en plus de ces installations, les logements nécessaires au fonctionnement des activités concernées.

Le secteur *UEa* est plus spécialement destiné à l'accueil d'activités qui ne créent pas de nuisances, compte-tenu de sa proximité avec les zones d'habitat, il correspond au pôle commercial d'entrée d'agglomération.

Les secteurs *UEp* correspondent aux activités liées à la mer et en particulier aux activités portuaires développées par le port de Caen-Ouistreham.



ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations et les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à une activité et leurs annexes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'hôtellerie de plein air (terrains de camping et de caravanage et parcs résidentiels de loisirs).
- L'installation de caravanes, auto-caravanes et résidences mobiles de loisirs, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés, sauf sur les terrains spécialement conçus à cet effet.
- Les constructions et installations interdites par le règlement du plan de prévention des risques de la basse vallée de l'Orne annexé au présent PLU pour les parcelles concernées par son zonage réglementaire.
- La construction d'établissements recevant du public dans les espaces impactés par les zones d'aléas inhérents à la présence des dépôts pétroliers.



ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à conditions particulières

- A l'exception des secteurs UEa et UEp, les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales ou de bureaux et d'entrepôts et les lotissements à usage d'activités économiques.
- En secteur UEa, les constructions à usage d'activités commerciales, de services et artisanales compatibles avec la proximité des zones d'habitat.
- En secteur UEp, les constructions et installations à usage d'activités qui nécessitent la proximité de la mer et en particulier celles nécessaires à la satisfaction des besoins d'intérêt public d'ordre maritime liées à l'exploitation du port.
- Les bâtiments à usage d'activités et d'entrepôt portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.
- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements; dans ce cas, le logement est aménagé dans le local d'activités.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation sauf en secteur UEa où ne seront admises que les installations soumises à déclaration compatibles avec la proximité de zones d'habitat.
- Les extensions d'installations classées ou qui deviendraient classables, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, nécessaires aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif et aux aménagements paysagers qui les accompagnent.
- Les constructions et installations concernées par le règlement du plan de prévention des risques de la basse vallée de l'Orne doivent respecter les dispositions prescrites par ledit règlement.

Dans les zones de remontée de nappe telles qu'elles figurent dans l'atlas régional des profondeurs de la nappe phréatique réalisées par la DREAL, des dispositions doivent être prises pour préserver les sous-sols autorisés et les réseaux du risque d'inondation.

Dans les terrains argileux, il est conseillé de réaliser des études géotechniques pour adapter les techniques de construction aux risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Dans les secteurs affectés par le bruit en vertu de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres en date du 15/12/1999, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum conforme à la réglementation en vigueur.

*



ARTICLE UE 3 - Accès et voirie

Les accès et voiries doivent être conformes aux exigences du programme et satisfaire aux stipulations de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme notamment en garantissant l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation des poids lourds doivent avoir une largeur minimale de 10 mètres d'emprise.

Tout projet d'ouvrage d'infrastructure routière (voies, ponts, ...) doit permettre le maintien des continuités écologiques.

ARTICLE UE 4 - Réseaux

↳ **Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

↳ **Assainissement eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif des eaux usées lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle (*voir le règlement et son cahier de prescriptions techniques sur le site internet de Caen la Mer*).

Dans le cas contraire, les installations d'assainissement doivent être conformes au règlement du Service d'Assainissement Non Collectif de Caen la Mer.

De plus, en ce qui concerne les eaux résiduaires d'origine artisanale, industrielle ou commerciale autres que domestique, il convient de respecter impérativement les prescriptions de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

↳ **Assainissement eaux pluviales**

Lorsque le réseau d'évacuation des eaux pluviales existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans de bonnes conditions.

En l'absence de réseau public ou si le réseau existant n'est pas suffisamment dimensionné pour recevoir les eaux pluviales des parcelles privées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs et, pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-deshuileur...) peuvent être imposés avant rejet. En cas d'impossibilité d'infiltration sur place dûment démontrée, et s'il existe un réseau d'évacuation collectif à proximité, les eaux pluviales feront l'objet d'une rétention dans le terrain calculée sur la base d'une pluie d'occurrence trentennale avec débit de fuite limité vers le réseau public.

Dans tous les cas, ces installations doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

↳ **Réseaux divers**

Dans la mesure du possible, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés ; c'est obligatoire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les clôtures ; la pose d'ouvrages en saillie sur le domaine public est interdite.

Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

Les projets de voies nouvelles doivent prévoir la possibilité d'installation d'un réseau câblé de télécommunication pour le très haut débit numérique enterré.



ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- SANS OBJET -

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout point d'une construction doit être implanté avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants à la condition que le retrait par rapport à l'alignement ne soit pas inférieur à celui du bâtiment existant objet de l'extension.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les constructions et installations en secteur UE*p* ne sont pas soumis aux règles de distances ou de reculs.

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite séparative la plus proche, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants à la condition que le retrait par rapport à la limite séparative ne soit pas inférieur à celui du bâtiment existant, objet de l'extension.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les constructions et installations en secteur UE*p* ne sont pas soumis aux règles de distances ou de reculs.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être égale à 4 mètres.



ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE UE 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au point le plus bas du terrain naturel. Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5 % de la surface de la parcelle ou des parcelles constituant l'unité foncière.

Les commerces de détail ou ensemble commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² doivent prévoir leur construction sur au moins 2 niveaux.

N.B. : Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (Conseil d'Etat - 27.10.2000 SCI Vista Amena).

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

S'agissant des bâtiments d'habitation nécessaires au fonctionnement d'un établissement, ceux-ci doivent être intégrés dans le bâtiment principal d'activités.

Les constructions sauf équipements publics ou d'intérêt collectif et les clôtures doivent s'inspirer des principes édictés dans l'annexe architecturale.

ARTICLE UE 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, tant pour le personnel que les visiteurs, doit être assuré en-dehors des voies publiques, avec au minimum 1 place de stationnement par employé de l'entreprise et 5 places de stationnement pour les visiteurs.

Les commerces ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5 000 m² devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage.



ARTICLE UE 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies doivent être aménagés en espace vert, plantés et convenablement entretenus ; ils doivent représenter au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière concernée.

Des rideaux d'arbres ou haies doivent masquer les stockages extérieurs.

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration préalable doivent comporter le projet complet des plantations prévues avec indication de la nature des essences, avec un minimum de 1 arbre pour 400 m².

Les plantations doivent être d'essence locale ; sont exclues les haies de conifères et les espèces à caractère invasif (*une liste des essences concernées est disponible en mairie*).



Chapitre 6 : ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone urbaine est principalement affectée à l'accueil d'activités touristiques et de loisirs.

Seules peuvent être autorisées, en plus de ces installations, les habitations nécessaires au fonctionnement des activités concernées.

Le secteur *UTa* concerne la zone de loisirs de Riva Bella liée à l'entrée principale de la plage.

Le secteur *UTpl* correspond au port de plaisance et ses espaces associés.



ARTICLE UT 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les lotissements et constructions à usage industriel et d'entrepôts et les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôts.
- Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations.
- L'installation de caravanes, auto-caravanes et résidences mobiles de loisirs, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les abris de fortune, dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.
- Les constructions et installations interdites par le règlement du plan de prévention des risques de la basse vallée de l'Orne annexé au présent PLU pour les parcelles concernées par son zonage réglementaire.



ARTICLE UT 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à conditions particulières

- Les constructions à usage hôtelier et d'hébergement touristique (résidence de tourisme, centre de vacances, centre d'hébergement collectif,...).
- L'hôtellerie de plein air (terrains de camping et de caravanage et parcs résidentiels de loisirs) ainsi que les constructions nécessaires à leur exploitation, sauf en secteurs *UTa* et *UTpl*.
- Les constructions, installations et équipements à usages touristique et de loisirs.
- Les services et commerces liés au tourisme et notamment ceux liés au nautisme en secteur *UTpl*.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement des équipements susmentionnés.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif et aux aménagements paysagers qui les accompagnent.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants, ainsi que leurs annexes.
- Les projets touristiques portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² doivent progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.
- Les constructions et installations concernées par le règlement du plan de prévention des risques de la basse vallée de l'Orne doivent respecter les dispositions prescrites par ledit règlement.

Dans les zones de remontée de nappe telles qu'elles figurent dans l'atlas régional des profondeurs de la nappe phréatique réalisées par la DREAL, des dispositions doivent être prises pour préserver les sous-sols autorisés et les réseaux du risque d'inondation.

Dans les terrains argileux, il est conseillé de réaliser des études géotechniques pour adapter les techniques de construction aux risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.



ARTICLE UT 3 - Accès et voirie

Les accès et voiries doivent être conformes aux exigences du programme et satisfaire aux stipulations de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme.

En vertu de l'article R.111-6 du code de l'urbanisme, il n'est autorisé qu'un seul accès véhicules par unité foncière par voie de desserte publique

Les voies nouvelles desservant plus d'un lot doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres. Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

Tout projet d'ouvrage d'infrastructure routière (voies, ponts, ...) doit permettre le maintien des continuités écologiques.

ARTICLE UT 4 - Réseaux

↳ **Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

↳ **Assainissement eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation (*voir le règlement et son cahier de prescriptions techniques sur le site internet de Caen la Mer*).

Dans le cas contraire, les installations d'assainissement doivent être conformes au règlement du Service d'Assainissement Non Collectif de Caen la Mer.

↳ **Assainissement eaux pluviales**

Lorsque le réseau d'évacuation des eaux pluviales existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans de bonnes conditions.

En l'absence de réseau public ou si le réseau existant n'est pas suffisamment dimensionné pour recevoir les eaux pluviales des parcelles privées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs et, pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-deshuileur...) peuvent être imposés avant rejet. Dans tous les cas, ces installations doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

↳ **Réseaux divers**

Dans la mesure du possible, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés ; c'est obligatoire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les clôtures ; la pose d'ouvrages en saillie sur le domaine public est interdite.

Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

Les projets de voies nouvelles doivent prévoir la possibilité d'installation d'un réseau câblé de télécommunication pour le très haut débit numérique enterré.



ARTICLE UT 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- SANS OBJET -

ARTICLE UT 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et privées communes à la zone.

Des reculs différents peuvent être autorisés en secteurs *UTa* et *UTpl* et pour les bâtiments à caractère public ou d'intérêt collectif de même qu'en cas d'extension de bâtiments existants à la condition que le retrait par rapport à l'alignement ne soit pas inférieur à celui du bâtiment existant, objet de l'extension.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distances ou de reculs.

ARTICLE UT 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche avec un minimum de 3 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés en secteurs *UTa* et *UTpl* et pour les bâtiments à caractère public ou d'intérêt collectif ainsi qu'en cas d'extension de bâtiments existants à la condition que le retrait par rapport à la limite séparative ne soit pas inférieur à celui du bâtiment existant, objet de l'extension.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distances ou de reculs.

ARTICLE UT 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance minimale entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite jusqu'à 2 mètres lorsqu'une des façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

Cette disposition n'est pas applicable aux extensions par surélévation de bâtiments existants, ni aux terrasses d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel ou remodelé.



ARTICLE UT 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération. Elle est portée à 40% pour les équipements hôteliers et d'hébergement touristique collectif.

ARTICLE UT 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions autorisée est fonction de l'environnement existant et de l'intégration du bâtiment dans le paysage urbain.

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 3 soit 2 niveaux droits et 1 niveau sous combles, avec une hauteur maximale par rapport au point le plus bas du terrain naturel de 11 mètres au faîtage. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation.

La règle de hauteur n'est pas applicable aux constructions des bâtiments à caractère public ou d'intérêt collectif.

N.B. : Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (Conseil d'Etat - 27.10.2000 SCI Vista Amena).

ARTICLE UT 11 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région de la plaine de Caen ou de la Côte de Nacre est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions sauf équipements publics ou d'intérêt collectif et les clôtures doivent s'inspirer des principes édictés dans l'annexe architecturale.

Les clôtures des terrains de camping et de caravanage et des parcs résidentiels de loisirs doivent exclusivement être constituées d'un grillage vert foncé doublé d'une haie d'essences locales ; leur hauteur maximale est de 1,80 m sur voies et emprises publiques et 2,00 m en limites séparatives.

ARTICLE UT 12 - Stationnement

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

Pour l'hôtellerie, l'hébergement touristique, et l'hôtellerie de plein air, il est exigé au minimum la réalisation d'une place de stationnement par chambre ou appartement ou par emplacement, ainsi qu'une place par employé de la structure.



ARTICLE UT 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être aménagés en espace vert, plantés et convenablement entretenus ; ils doivent représenter au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière concernée.

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration préalable doivent comporter le projet complet des plantations prévues avec indication de la nature des essences, avec un minimum de 1 arbre pour 400 m².

En cas d'opération d'hôtellerie de plein air, 20% au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doit être traitée en espace vert, le pourtour du terrain ainsi que les limites des emplacements doivent être plantés de haies vives.

Les plantations doivent être d'essence locale ; sont exclues les haies de conifères et les espèces à caractère invasif (*une liste des essences concernées est disponible en mairie*).

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : ZONE 1AUh

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est ouverte à l'urbanisation dans le cadre fixé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les nouveaux quartiers d'habitat à développer à l'ouest de la ville.

Compte-tenu de la proximité des équipements suffisants pour desservir les constructions à implanter dans cette zone, elle est constructible lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle est donc principalement affectée à l'habitation, sous forme de petits immeubles collectifs et de constructions individuelles qui peuvent être regroupés en petits ensembles.

1AUh

ARTICLE 1AUh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les lotissements et constructions à usage industriel et d'entrepôts (sauf ceux liés à un commerce de détail) et les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions individuelles sur sous-sol.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article UHc2.
- L'hôtellerie de plein air (terrains de camping et de caravanage et parcs résidentiels de loisirs).
- L'installation de caravanes, d'auto-caravanes et résidences mobiles de loisirs, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les abris de fortune, dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.

ARTICLE 1AUh 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à conditions particulières

- Les constructions et lotissements à usage principal d'habitation sous réserve :
 - que l'opération d'aménagement porte sur un ensemble foncier cohérent permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à sa desserte et ne compromette pas les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation proposée dans ce secteur.
 - que l'opération comporte au minimum 60% de logements collectifs ou individuels groupés (« intermédiaires ») et que la taille des parcelles créées pour les constructions individuelles isolées ne dépasse pas 500m² en moyenne, avec un objectif de densité nette minimale de 25 logements par hectare.
 - que la situation (voir schéma O.A.P.) et la programmation (minimum 45% du nombre de logements, soit au moins 80) des logements locatifs sociaux proposées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour la zone soient respectées dans les opérations d'aménagement.
- Les constructions destinées à des activités de commerce, de services et de bureaux compatibles avec le voisinage de logements.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations concernées par le règlement du plan de prévention des risques de la basse vallée de l'Orne doivent respecter les dispositions prescrites par ledit règlement.

Dans les zones de remontée de nappe telles qu'elles figurent dans l'atlas régional des profondeurs de la nappe phréatique réalisées par la DREAL, des dispositions doivent être prises pour préserver les sous-sols autorisés et les réseaux du risque d'inondation.

Dans les terrains argileux, il est conseillé de réaliser des études géotechniques pour adapter les techniques de construction aux risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

ARTICLE 1AUh 3 - Accès et voirie

Les accès et voiries doivent être conformes aux exigences du programme et satisfaire aux stipulations de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile de desserte de la zone doivent respecter les principes de positionnement et de raccordement aux voies existantes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Leurs caractéristiques doivent être les suivantes :

- ⇒ voies principales : largeur minimale d'emprise totale 11,00 m dont au minimum 5,50 m de chaussée.
- ⇒ voies secondaires à double sens : largeur minimale d'emprise totale 9,00 m dont au minimum 5,00 m de chaussée.

Pour les autres voies, leurs caractéristiques sont fonction du nombre de logements desservis avec pour largeur minimale de chaussée 4,50 m pour les voies à double sens et 3,00 m pour les voies en sens unique.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autres solutions ; leur longueur est limitée à 50 mètres et elles ne peuvent desservir plus de 4 logements.

De manière générale, ces voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir, à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des déchets ménagers et, éventuellement, des véhicules de transport en commun.

Les nouveaux chemins pédestres et/ou cyclables doivent être positionnés et raccordés aux chemins existants conformément aux principes figurant dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation ; leur emprise minimale est de 3 mètres.

Les principes d'aménagement de voirie sur les lisières d'urbanisation proposés dans les O.A.P. doivent être respectés.

ARTICLE 1AUh 4 - Réseaux

↳ **Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

↳ **Assainissement eaux usées**

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant un dispositif d'assainissement (*voir le règlement d'assainissement et son cahier de prescriptions techniques sur le site internet de Caen la Mer*).

↳ **Assainissement eaux pluviales**

Les eaux pluviales des voiries nouvelles (parties communes) doivent être collectées vers un ou plusieurs dispositifs d'évacuation existants (fossés) ou d'infiltration à créer ; pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-deshuileur ...) peuvent être imposés avant rejet dans ce réseau commun.

Pour les eaux pluviales des parcelles privées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

En cas d'impossibilité d'infiltration sur place dûment démontrée, et s'il existe un réseau d'évacuation collectif à proximité, les eaux pluviales feront l'objet d'une rétention dans le terrain calculée sur la base d'une pluie d'occurrence trentennale avec débit de fuite limité vers le réseau commun.

↳ **Réseaux divers**

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les clôtures ; la pose d'ouvrages en saillie sur le domaine public est interdite.

Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE 1AUh 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- SANS OBJET -

ARTICLE 1AUh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et privées ouvertes au public.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distances ou de reculs, de même que les terrasses d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 1AUh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction y compris débords de toit et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres.

Sont par ailleurs autorisées en limites séparatives les constructions dont la hauteur du mur implanté sur cette limite n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou, s'il s'agit d'un mur pignon, 5 mètres au faîtage.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distances ou de reculs, de même que les terrasses d'une hauteur inférieure à 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 1AUh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance minimale entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite jusqu'à 2 mètres lorsqu'une des façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

Cette disposition n'est pas applicable aux extensions par surélévation de bâtiments existants, ni aux terrasses d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel ou remodelé.

ARTICLE 1AUh 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE 1AUh 10 -Hauteur des constructions

La hauteur des constructions autorisée est fonction de l'environnement existant et de l'intégration du bâtiment dans le paysage urbain.

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 3, soit 2 niveaux droits et 1 niveau sous combles, avec une hauteur maximale par rapport au point le plus bas du terrain naturel de 11 mètres au faîtage. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation.

La règle de hauteur n'est pas applicable aux constructions des bâtiments à caractère public ou d'intérêt collectif.

N.B. : Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (Conseil d'Etat - 27.10.2000 SCI Vista Amena).

ARTICLE 1AUh 11 -Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région de la plaine de Caen ou de la Côte de Nacre est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Chaque opération de constructions doit s'insérer de façon harmonieuse dans son environnement immédiat qu'il soit bâti ou naturel ; les formes et les volumes des bâtiments, la nature et la teinte des matériaux apparents doivent être choisis au regard de la fonction de la construction et de manière à s'intégrer dans le paysage existant. Le projet architectural s'établit dans un dialogue avec son environnement et non en rupture avec celui-ci et dans le respect de l'histoire locale, tout en utilisant les nouvelles techniques de construction, notamment celles qui favorisent les économies d'énergie et les énergies renouvelables.

Les constructions d'habitations individuelles isolées et leurs clôtures doivent s'inspirer des principes édictés dans l'annexe architecturale.

ARTICLE 1AUh 12 -Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions à usage d'habitation doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Ainsi, le minimum exigé pour la réalisation des places de stationnement hors garage ou compartiments cloisonnés est le suivant :

- 1 place par logement comprenant 1 pièce principale (studio ou T1)
- 1,5 places par logement comprenant 2 pièces principales (T2)
- 2 places par logement comprenant 3 pièces principales ou plus (T3, T4, T5, ...)

Pour ce décompte, les places dites « commandées » correspondent à une demi-place.

En cas de besoin, en fin de de calcul, on arrondira au nombre supérieur.

Concernant le stationnement des cycles, tout immeuble collectif doit comprendre un espace adapté aux besoins de la construction, couvert, éclairé, sécurisé et facilement accessible de l'espace public.

ARTICLE 1AUh 13 -Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les dossiers de permis d'aménager, de permis de construire ou de déclaration préalable doivent comporter le projet complet des plantations prévues avec indication de la nature des essences, avec un minimum de 1 arbre pour 400 m².

Les espaces libres (espace vert et/ou jardin) doivent représenter au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière.

A l'intérieur des lotissements et des groupes d'habitations, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs plantés d'une superficie minimale égale à 20% de celle du terrain d'assiette de l'opération.

Les plantations doivent être d'essence locale ; sont exclues les haies de conifères et les espèces à caractère invasif (*une liste des essences concernées est disponible en mairie*).

1AUe

Chapitre 2 : ZONE 1AUe

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est ouverte à l'urbanisation dans le cadre fixé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour la dernière tranche d'aménagement de la zone d'activités du Maresquier.

Compte-tenu de la proximité immédiate des voies et réseaux divers suffisants pour desservir les constructions à implanter dans cette zone, elle est constructible au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Elle est donc principalement destinée à l'accueil d'activités économiques (activités de services, de bureau, artisanat, industrie et entrepôt).

ARTICLE 1AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations et les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'hôtellerie de plein air (terrains de camping et de caravanage et parcs résidentiels de loisirs).
- L'installation de caravanes, auto-caravanes et résidences mobiles de loisirs, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés, sauf sur les terrains spécialement conçus à cet effet.
- Les constructions et installations interdites par le règlement du plan de prévention des risques de la basse vallée de l'Orne annexé au présent PLU pour les parcelles concernées par son zonage réglementaire.
- La construction d'établissements recevant du public dans les espaces impactés par les zones d'aléas inhérents à la présence des dépôts pétroliers.

ARTICLE 1AUe 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à conditions particulières

- Les constructions et lotissements à usage d'activités de bureaux, artisanales, industrielles et d'entrepôts dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les bâtiments à usage d'activités et d'entrepôt portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.
- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements; dans ce cas, le logement est aménagé dans le local d'activités.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, nécessaires aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif et aux aménagements paysagers qui les accompagnent.
- Les constructions et installations concernées par le règlement du plan de prévention des risques de la basse vallée de l'Orne doivent respecter les dispositions prescrites par ledit règlement.

Dans les zones de remontée de nappe telles qu'elles figurent dans l'atlas régional des profondeurs de la nappe phréatique réalisées par la DREAL, des dispositions doivent être prises pour préserver les sous-sols autorisés et les réseaux du risque d'inondation.

Dans les terrains argileux, il est conseillé de réaliser des études géotechniques pour adapter les techniques de construction aux risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Dans les secteurs affectés par le bruit en vertu de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres en date du 15/12/1999, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUe 3 - Accès et voirie

Les accès et voiries doivent être conformes aux exigences du programme et satisfaire aux stipulations de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme.

La voie nouvelle ouverte à la circulation automobile de desserte de la zone doit respecter les principes de positionnement et de raccordement aux voies existantes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ses caractéristiques doivent être les suivantes :

⇒ largeur minimale d'emprise totale 10,00 m dont au minimum 6,00 m de chaussée.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autres solutions ; leur longueur est limitée à 50 mètres et elles ne peuvent desservir plus de 3 lots.

De manière générale, ces voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir, à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets ménagers.

ARTICLE 1AUe 4 - Réseaux

↳ **Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

↳ **Assainissement eaux usées**

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant un dispositif d'assainissement (*voir le règlement d'assainissement et son cahier de prescriptions techniques sur le site internet de Caen la Mer*).

↳ **Assainissement eaux pluviales**

Les eaux pluviales des voiries nouvelles doivent être collectées vers un ou plusieurs dispositifs d'évacuation existants (fossés) ou d'infiltration à créer ; pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-deshuileur ...) peuvent être imposés avant rejet dans ce réseau commun.

Pour les eaux pluviales des parcelles privées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

En cas d'impossibilité d'infiltration sur place dûment démontrée, et s'il existe un réseau d'évacuation collectif à proximité, les eaux pluviales feront l'objet d'une rétention dans le terrain calculée sur la base d'une pluie d'occurrence trentennale avec débit de fuite limité vers le réseau commun.

↳ **Réseaux divers**

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les clôtures ; la pose d'ouvrages en saillie sur le domaine public est interdite.

Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE 1AUe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- SANS OBJET -

ARTICLE 1AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout point d'une construction doit être implanté avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite séparative la plus proche, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être égale à 4 mètres.

ARTICLE 1AUe 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE 1AUe 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au point le plus bas du terrain naturel. Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5 % de la surface de la parcelle ou des parcelles constituant l'unité foncière.

N.B. : Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (Conseil d'Etat - 27.10.2000 SCI Vista Amena).

ARTICLE 1AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

S'agissant des bâtiments d'habitation nécessaires au fonctionnement d'un établissement, ceux-ci doivent être intégrés dans le bâtiment principal d'activités.

Les constructions sauf équipements publics ou d'intérêt collectif et les clôtures doivent s'inspirer des principes édictés dans l'annexe architecturale.

ARTICLE 1AUe 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, tant pour le personnel que les visiteurs, doit être assuré en-dehors des voies publiques, avec au minimum 1 place de stationnement par employé de l'entreprise et 5 places de stationnement pour les visiteurs.

ARTICLE 1AUe 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies doivent être aménagés en espace vert, plantés et convenablement entretenus ; ils doivent représenter au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière concernée.

Des rideaux d'arbres ou haies doivent masquer les stockages extérieurs.

Les dossiers de permis de construire ou de déclaration préalable doivent comporter le projet complet des plantations prévues avec indication de la nature des essences, avec un minimum de 1 arbre pour 400 m².

Les plantations doivent être d'essence locale ; sont exclues les haies de conifères et les espèces à caractère invasif (*une liste des essences concernées est disponible en mairie*).

Chapitre 3 : ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone à urbaniser, bien que faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation n'est pas immédiatement ouverte à l'urbanisation, compte-tenu de l'insuffisance des équipements publics (voies et réseaux divers) existants pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces espaces.

On y distingue trois secteurs :

Le secteur 2AUe qui correspond à l'espace compris entre la zone d'activités du Maresquier et la zone urbaine au sud de la commune et qui est destiné à la réalisation d'un parc d'activités économiques arrière portuaire.

Le secteur 2AUh qui correspond aux espaces situés à l'ouest de la ville destinés à la poursuite du développement de nouveaux quartiers d'habitat.

Le secteur 2AUtp/ qui correspond au site de la Pointe du Siège retenu pour l'extension du bassin de plaisance et la création d'une plateforme de services et d'équipements liés aux activités nautiques.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme qui reprendra les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ces secteurs en les précisant.

Pour le secteur 2AUtp/, cette modification sera précédée d'une étude d'impact environnemental du projet d'aménagement d'ensemble de cet espace.

Pour les secteurs 2AUe et 2AUh, les projets compris dans le périmètre de protection éloignée des forages devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique annexé.

ARTICLE 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à conditions particulières

S'agissant de zones actuellement non équipées destinées à être urbanisées sous forme de plans d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires à leur desserte (voir caractère de la zone), seuls sont autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne compromettent pas la cohérence de l'aménagement du secteur concerné telle qu'elle apparaît dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLES 2AU 3 et 2AU 4 - Accès et voirie et Réseaux

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- SANS OBJET -

ARTICLE 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour le secteur 2AUe, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes au public.

Pour les autres secteurs, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes au public ou avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

2AU

ARTICLE 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparatives ou avec un retrait minimal de 3 mètres d'une ou des limites séparatives.

ARTICLES 2AU 8 à 2AU 13 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière, emprise au sol des constructions, hauteur des constructions, aspect extérieur des constructions et des clôtures, stationnement et espaces libres et plantations

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Chapitre 1 : ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à promouvoir l'activité agricole, afin de permettre une pérennisation de l'agriculture dans ces espaces qui présentent des caractéristiques favorables à l'exploitation du sol.

Le secteur *Af* correspond aux périmètres de protection rapprochée des forages.

Les secteurs *Ar* correspondent aux périmètres au sein desquels les constructions à usage d'habitation existantes et sans lien avec une exploitation agricole, peuvent faire l'objet d'extensions et de constructions d'annexes.

Le secteur *Ae* correspond au périmètre au sein duquel une entreprise existante peut faire l'objet d'extension et de construction d'annexes.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.
- A l'exception des secteurs Ae et Ar, toutes nouvelles constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, sauf celles liées à des aménagements et équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'hôtellerie de plein air (terrains de camping et de caravanage et parcs résidentiels de loisirs).
- L'installation de caravanes, auto-caravanes et résidences mobiles de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- En secteur Af, toute occupation et utilisation du sol susceptible de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à conditions particulières

- **En dehors des secteurs Ar, Ae et Af**, les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activités agricole sous réserve de la procédure prévue à l'article L.121-10 et suivants du code de l'urbanisme.
- L'extension et les annexes des constructions à usage agricole existantes et l'extension limitée des habitations existantes dans les sièges d'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur destination ne sauraient être édifiées dans les zones urbaines, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'activité agricole ou aux équipements publics sous réserve d'aménagements assurant leur l'insertion dans le paysage.
- **En secteur Ar**, l'extension des habitations existantes ainsi que la construction de leurs annexes, dans la limite de 30 m² maximum de surface de plancher supplémentaire par unité foncière, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des paysages.
- **En secteur Ae**, l'extension mesurée des bâtiments (bâtiment principal et annexes) à usage artisanal ou industriel existants, sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à la préservation des milieux naturels (notamment à travers un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur) et à la qualité paysagère du site.
- **En secteur Af**, toute occupation ou utilisation du sol conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral de protection des forages annexé au présent PLU.
- Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations concernées par le règlement du plan de prévention des risques de la basse vallée de l'Orne doivent respecter les dispositions prescrites par ledit règlement.

Dans la bande de sécurité de la canalisation gaz telle qu'elle figure sur le plan de zonage, le gestionnaire peut imposer des mesures de protection des constructions et installations en fonction de leur nature (reculs, aménagements, ...).

Dans les zones de remontée de nappe telles qu'elles figurent dans l'atlas régional des profondeurs de la nappe phréatique réalisées par la DREAL, des dispositions doivent être prises pour préserver les sous-sols autorisés et les réseaux du risque d'inondation.

Dans les terrains argileux, il est conseillé de réaliser des études géotechniques pour adapter les techniques de construction aux risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Dans les secteurs affectés par le bruit en vertu de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres en date du 15/12/1999, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

Les accès et voiries doivent être conformes aux exigences du programme et satisfaire aux stipulations de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme notamment en garantissant l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

L'accès aux terrains doit être aménagé de façon à éviter toutes manœuvres sur la voie publique.

Tout projet d'ouvrage d'infrastructure routière (voies, ponts, ...) doit permettre le maintien des continuités écologiques.

ARTICLE A 4 - Réseaux

↳ **Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

↳ **Assainissement eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation (*voir le règlement et son cahier de prescriptions techniques sur le site internet de Caen la Mer*).

Dans le cas contraire, les installations d'assainissement doivent être conformes au règlement du Service d'Assainissement Non Collectif de Caen la Mer.

↳ **Assainissement eaux pluviales**

Lorsque le réseau d'évacuation des eaux pluviales existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans de bonnes conditions.

En l'absence de réseau public ou si le réseau existant n'est pas suffisamment dimensionné pour recevoir les eaux pluviales des parcelles privées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs et, pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-deshuileur...) peuvent être imposés avant rejet. Dans tous les cas, ces installations doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

↳ **Réseaux divers**

Dans la mesure du possible, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés ; c'est obligatoire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les clôtures ; la pose d'ouvrages en saillie sur le domaine public est interdite.

Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- SANS OBJET -

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimum suivant est exigé par rapport à l'axe des voies mentionnées ci-dessous :

- ⇒ RD 514 : 50 mètres
- ⇒ RD 35a : 25 mètres
- ⇒ Autres voies : 10 mètres

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants à la condition que le retrait par rapport à l'alignement ne soit pas inférieur à celui du bâtiment existant, objet de l'extension.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distances ou de reculs.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée :

- ☞ soit en limite séparative de propriété,
- ☞ soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants à la condition que le retrait par rapport à la limite séparative ne soit pas inférieur à celui du bâtiment existant, objet de l'extension.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distances ou de reculs.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite jusqu'à 2 mètres lorsqu'une des façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

En secteur Ar et Ae, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de la superficie de l'unité foncière d'assiette de l'opération.

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 2, soit 1 niveau droit et 1 niveau sous combles avec une hauteur maximale par rapport au point le plus bas du terrain naturel limitée à 10 mètres au faîtage. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 12 mètres. Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5 % de la surface de la parcelle ou des parcelles constituant l'unité foncière.

N.B. : Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (Conseil d'Etat - 27.10.2000 SCI Vista Amena).

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région de la plaine de Caen ou de la Côte de Nacre est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

S'agissant plus particulièrement des bâtiments agricoles, le faîtage doit être dans l'axe longitudinal du bâtiment, les toitures ne doivent pas avoir une pente inférieure à 15°, les couvertures doivent être teintées couleur ardoise, les soubassements doivent être en pierres maçonnées ou, à défaut, devront recevoir un enduit finition lisse ou grattée de couleur beige-beige ocré et les bardages doivent être réalisés en planches de bois couleur naturelle.

S'agissant des bâtiments d'habitation en secteur Ar et des bâtiments d'activités agricoles en secteur Ae, les constructions doivent s'inspirer des principes édictés dans l'annexe architecturale.

Les clôtures doivent exclusivement être constituées de haies d'essences locales grillagées ou non. Leur hauteur maximale est de 1,80 m sur voies et emprises publiques et 2,00 m en limite séparative.

ARTICLE A 12 - Stationnement

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

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

De plus, en secteur Ae, il est exigé la réalisation d'au moins une place de stationnement par employé de l'entreprise et 5 places de stationnement pour les visiteurs.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire sont protégés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Des rideaux d'arbres ou haies d'essences locales doivent masquer les bâtiments agricoles, les aires de stockage et de stationnement des véhicules et engins agricoles.

De plus, en secteur Ae, les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies doivent être plantés et convenablement entretenus et des rideaux d'arbres ou haies d'essences locales doivent masquer les stockages extérieurs.

Les plantations doivent être d'essence locale ; sont exclues les haies de conifères et les espèces à caractère invasif (*une liste des essences concernées est disponible en mairie*).

**TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

N

Chapitre 1 : ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend les espaces qui doivent faire l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité du paysage et/ou de l'intérêt et de la sensibilité du milieu naturel.

On y distingue plusieurs secteurs particuliers :

- Le secteur *Na* où est implantée l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Le secteur *Nf* qui correspond à la zone inconstructible du périmètre de protection rapprochée des forages.
- Le secteur *Nh* qui correspond à la zone humide du marais de Colleville/Ouistreham dont le périmètre a été fixé par arrêté préfectoral du 15/05/2013.
- Le secteur *Nl* qui correspond à la zone littorale de la plage de Riva Bella.
- Le secteur *Nm* qui correspond aux eaux territoriales ouistrehamaises de la mer de la Manche.
- Le secteur *Np* qui correspond au secteur non aménagé du canal du port de Caen-Ouistreham.
- Les secteurs *Nr* qui correspondent aux zones d'implantation au sein desquelles les constructions à usage d'habitation existantes pourront faire l'objet d'extensions et de construction d'annexes.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'hôtellerie de plein air (terrains de camping et de caravanage et parcs résidentiels de loisirs).
- L'installation de caravanes, auto-caravanes et résidences mobiles de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- De plus, **en secteur Nh**, les affouillements et exhaussements de sol, ainsi que les mouvements de terrains et, **en secteur Nf**, toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas autorisée par les dispositions de l'arrêté préfectoral de protection des forages annexé au présent PLU.
- Les constructions et installations interdites par le règlement du plan de prévention des risques de la basse vallée de l'Orne annexé au présent PLU pour les parcelles concernées par son zonage réglementaire.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à conditions particulières

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur destination ne sauraient être édifiés ailleurs.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'activité agricole ou aux équipements publics, sous réserve d'aménagements assurant leur insertion dans le paysage, sauf en secteur *Nh*.
- **En secteur *Na***, l'aménagement et l'extension de l'aire d'accueil des gens du voyage.
- **En secteur *Nl***, sous réserve de ne pas altérer les massifs dunaires existants et de ne pas porter atteinte aux espèces floristiques protégées et uniquement dans la mesure où elles sont liées à la proximité de la mer et à la fréquentation de la plage, les constructions n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol en bord de mer (entre le boulevard Aristide Briand au sud et la promenade et la digue nord), les constructions et installations démontables saisonnières limitées à 40 m² d'emprise au sol sur la plage (au nord de la promenade et de la digue), ainsi que les installations et aménagements légers (y compris les clôtures) nécessaires aux services publics ou à la pratique d'activités nautiques et de loisirs balnéaires.
- **En secteur *Nm***, les ouvrages nécessaires à la satisfaction des besoins d'intérêt public d'ordre maritime.
- **En secteur *Np***, les ouvrages nécessaires à l'exploitation du port sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à la qualité du paysage.
- **En secteur *Nr***, l'extension des habitations existantes ainsi que la construction de leurs annexes, dans la limite de 30 m² maximum de surface de plancher supplémentaire par unité foncière, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des paysages.
- Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations concernées par le règlement du plan de prévention des risques de la basse vallée de l'Orne doivent respecter les dispositions prescrites par ledit règlement.

Dans la bande de sécurité de la canalisation gaz telle qu'elle figure sur le plan de zonage, le gestionnaire peut imposer des mesures de protection des constructions et installations en fonction de leur nature (reculs, aménagements, ...).

Dans les zones de remontée de nappe telles qu'elles figurent dans l'atlas régional des profondeurs de la nappe phréatique réalisées par la DREAL, des dispositions doivent être prises pour préserver les sous-sols autorisés et les réseaux du risque d'inondation.

Dans les terrains argileux, il est conseillé de réaliser des études géotechniques pour adapter les techniques de construction aux risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Dans les secteurs affectés par le bruit en vertu de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres en date du 15/12/1999, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 3 - Accès et voirie

Les accès et voiries doivent être conformes aux exigences du programme et satisfaire aux stipulations de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme notamment en garantissant l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Tout projet d'ouvrage d'infrastructure routière (voies, ponts, ...) doit permettre le maintien des continuités écologiques.

ARTICLE N 4 - Réseaux

↳ **Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

↳ **Assainissement eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation (*voir le règlement et son cahier de prescriptions techniques sur le site internet de Caen la Mer*).

Dans le cas contraire, les installations d'assainissement doivent être conformes au règlement du Service d'Assainissement Non Collectif de Caen la Mer.

↳ **Assainissement eaux pluviales**

Lorsque le réseau d'évacuation des eaux pluviales existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans de bonnes conditions.

En l'absence de réseau public ou si le réseau existant n'est pas suffisamment dimensionné pour recevoir les eaux pluviales des parcelles privées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs et, pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-deshuileur...) peuvent être imposés avant rejet. Dans tous les cas, ces installations doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

↳ **Réseaux divers**

Dans la mesure du possible, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés ; c'est obligatoire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les clôtures ; la pose d'ouvrages en saillie sur le domaine public est interdite.

Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- SANS OBJET -

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimum suivant est exigé par rapport à l'axe des voies mentionnées ci-dessous :

- ⇒ RD 514 : 50 mètres
- ⇒ RD 35a : 25 mètres
- ⇒ Autres voies : 5 mètres

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants à la condition que le retrait par rapport à l'alignement ne soit pas inférieur à celui du bâtiment existant, objet de l'extension.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distances ou de reculs.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée :

- ☞ soit en limite séparative de propriété,
- ☞ soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants à la condition que le retrait par rapport à la limite séparative ne soit pas inférieur à celui du bâtiment existant, objet de l'extension.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distances ou de reculs.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété unité foncière

La distance minimale entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite jusqu'à 2 mètres lorsqu'une des façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions

En secteurs N_a et N_r, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de la superficie de l'unité foncière assiette de l'opération.

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 2, soit 1 niveau droit et 1 niveau sous combles avec une hauteur maximale par rapport au point le plus bas du terrain naturel limitée à 10 mètres au faîtage. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

N.B. : Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (Conseil d'Etat - 27.10.2000 SCI Vista Amena).

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région de la plaine de Caen ou de la Côte de Nacre est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

S'agissant des bâtiments d'habitation en secteur N_r, les constructions doivent s'inspirer des principes édictés dans l'annexe architecturale.

En secteur N_i, les constructions autorisées en bord de mer doivent avoir la forme des cabines de plage traditionnelles existantes accolées ou non.

ARTICLE N 12 - Stationnement

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

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

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire sont protégés au titre des articles L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les plantations faisant l'objet d'une protection particulières doivent être préservées.

Plus généralement, les plantations de qualité existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations doivent être d'essence locale ; sont exclues les haies de conifères et les espèces à caractère invasif (*une liste des essences concernées est disponible en mairie*).

2 - ANNEXE ARCHITECTURALE

ANNEXE ARCHITECTURALE

BATIMENTS D'HABITATION

Cette partie concerne essentiellement les bâtiments à usage d'habitation dans les zones urbaines. Toutefois, les constructions à destination de commerces et activités de services implantées dans les zones d'habitat et d'activités touristiques doivent présenter des éléments d'intégration à l'environnement d'habitations, à travers le respect du traitement des formes et volumes et l'utilisation des matériaux préconisés.

Les travaux de devantures et de pose d'enseignes des commerces doivent respecter les préconisations de la fiche conseil « Enseignes et Devantures » des services territoriaux de l'architecture et du patrimoine du Calvados, de la Manche et de l'Orne (voir document joint en fin d'annexe).

1. CONSTRUCTIONS NOUVELLES

1.1. FAÇADES

Les murs qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille de Caen ou moellon appareillé avec enduit à "pierre vue") doivent recevoir un enduit de finition gratté fin, de teinte grège (gris-beige clair) proche de celle de la pierre de Caen selon nuancier consultable en mairie.

Les entourages de baies peuvent être réalisés en enduit lisse d'une teinte plus claire que celle des murs et d'une largeur d'environ 0,15 m ou en briques rouge brun pleines jointoyées.

L'utilisation en faible proportion (maximum 15% de la surface totale des façades du bâtiment) de matériaux tels que briques rouge brun pleines jointoyées, essentage d'ardoises et bardage de lames de bois posées horizontalement sans recouvrement apparent de couleur naturelle (bois clair) ou peint de la même teinte que l'enduit de façade est autorisée.

Les menuiseries doivent être réalisées en bois laqué ou peint, en aluminium laqué ou en PVC (sauf portes pleines) de couleur mate blanche ou teinté dans la masse selon nuancier consultable en mairie.

Les portes de garage doivent être réalisées en bois ou en métal, de teinte soutenue (brun ou gris foncé) ou plus claire (beige, gris clair ou blanc cassé) à l'exclusion du blanc pur.

Les serrureries (balcons, garde-corps...) doivent être blanches ou de la même teinte que les menuiseries. Lorsqu'elles n'ont pour fonction que la sécurité pour l'entretien d'un toit-terrasse, elles doivent être masquées derrière l'acrotère.

ANNEXE ARCHITECTURALE

1.2. TOITURE

Les toitures principales doivent être à pans symétriques et ne doivent pas avoir une pente inférieure à 30° lorsque la couverture est en ardoises et à 40° lorsqu'elle est en tuiles.

De plus faibles pentes sont autorisées pour le terrasson des toits à la Mansart ou pour la toiture des attiques.

Les toitures cintrées sont interdites.

Les toitures plates ou à un seul versant (en appentis sans débordement du mur sur lequel il s'adosse) ne sont autorisées que lorsqu'elles s'intègrent au projet architectural d'ensemble pour des volumes secondaires; elles sont exclues pour les bâtiments isolés.

Les matériaux de couverture autorisés sont, selon l'environnement :

- l'ardoise naturelle (dimensions : 23/33)
- l'ardoise artificielle teintée dans la masse ton ardoise de même dimension que l'ardoise naturelle
- la tuile plate, 65/m², de couleur sombre (rouge brun)
- la tuile mécanique petit moule (22/m²) de couleur sombre (rouge brun), sans côte verticale apparente

Sont également autorisées les toitures végétalisées, les vitrages ou les matériaux transparents et les panneaux solaires ou photovoltaïques, à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de la couverture et de couleur identique au reste de la couverture, ainsi que le zinc pour les toitures à faible pente et l'étanchéité pour les toitures plates masquée par un acrotère qui peut recevoir un essentage tuiles ou ardoises, à l'exclusion du bac acier ou autres matériaux ondulés ou nervurés.

2. AMENAGEMENTS, EXTENSIONS ET ANNEXES D'HABITATION

2.1. FAÇADES

Pour les extensions et les annexes, la nature et la teinte des matériaux utilisés pour les murs et les menuiseries et serrureries doivent être identiques à celles des matériaux du bâtiment principal existant.

Par exception, l'utilisation de bardage de lames de bois posées sans recouvrement apparent est autorisée pour les petites extensions (d'une emprise au sol maximale égale à 15% de celle du bâtiment principal existant), pour l'isolation par l'extérieur des façades existantes en faible proportion (maximum 15% de la surface totale des façades du bâtiment existant) et pour les abris de jardin n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol ; s'il est visible de l'espace public, ce bardage devra être peint de la même teinte que la façade du bâtiment principal existant.

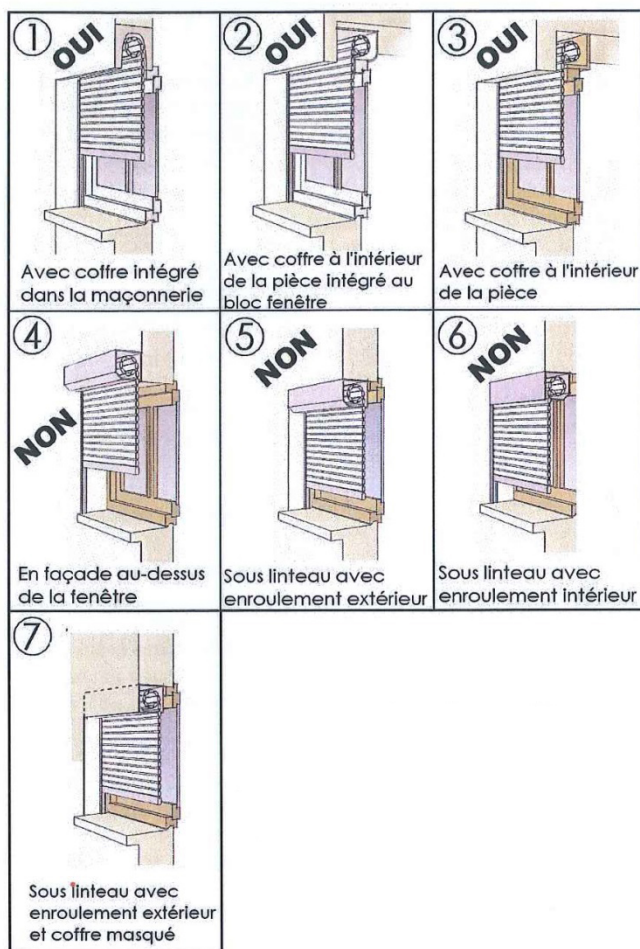
Les ouvertures de baies, fenêtres et portes-fenêtres nouvelles et celles des extensions (sauf vérandas) et des annexes doivent avoir les mêmes formes et dimensions que celles du bâtiment principal existant ; pour les bâtiments anciens, elles doivent être nettement plus hautes que larges.

Les châssis de toit doivent être disposés dans le sens de la hauteur et encastés dans le plan de la couverture.

ANNEXE ARCHITECTURALE

Les coffres des volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie ou installés à l'intérieur. Ils doivent être invisibles depuis l'extérieur. Leur usage peut être interdit. Le volet déroulé devra se trouver au plus près de la fenêtre.

En cas de rénovation et d'impossibilité technique ou architecturale, le coffre peut se trouver au nu de la façade sans débord par rapport à celle-ci. Il est alors habillé et masqué dans le ton de la façade ou masqué derrière un lambrequin (cache coffre fig.7).



Pour les modifications de façades (ravalement, changement de menuiserie,...), la nature et la teinte des matériaux utilisés doivent être celles préconisées pour les constructions nouvelles.

Les vérandas ne doivent pas occuper plus de deux tiers des façades sur lesquelles elles s'adossent principalement et leur emprise au sol ne doit pas excéder le quart de celle du bâtiment principal existant.

ANNEXE ARCHITECTURALE

2.2. TOITURE

Pour les extensions (sauf vérandas) et les annexes, la forme du toit doit être identique à celle du bâtiment principal existant, lorsque cela est possible ; les toitures cintrées sont interdites.

Les toitures à un seul versant ne sont admises que pour les vérandas et les appentis, c'est-à-dire lorsque le bâtiment projeté est adossé (sommet du toit contre le mur), sur toute sa longueur, à un bâtiment ou à un mur existant dont la hauteur est supérieure à celle du sommet de la toiture envisagée ; leur pente ne peut être inférieure à 30°, sauf pour les vérandas et les petites extensions (d'une emprise au sol maximale égale à 15% de celle du bâtiment principal existant).

En deçà d'une pente de 15°, les vérandas doivent recevoir une toiture plate masquée par un acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Les toitures plates ne sont autorisées que pour des petites extensions (d'une emprise au sol maximale égale à 15% de celle du bâtiment principal existant) et les vérandas, ainsi que pour les auvents (pergolas, abris de voiture, ...). ; elles sont exclues pour les autres bâtiments isolés.

La nature et la teinte des matériaux de couverture des extensions (sauf vérandas) et des annexes doivent être identiques à celle du bâtiment principal existant, lorsque cela est possible. Sont en tout état de cause autorisés les matériaux préconisés pour les constructions nouvelles.

Par exception, la couverture des abris de jardin n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol peut être réalisée en bardeau bitumineux de couleur ardoise ou tuile en fonction de la couverture du bâtiment principal.

Pour les vérandas, la toiture monopente en appentis doit être couverte avec le même matériau que l'habitation ou en matériau transparent (et non translucide) ou ayant l'aspect d'un vitrage et la toiture plate doit recevoir une étanchéité ou tout autre système de couverture qui devra être masquée par un acrotère ; l'utilisation du bac acier ou autres matériaux ondulés ou nervurés en couverture est interdite.

ANNEXE ARCHITECTURALE

3. CLOTURES

Les clôtures doivent être réalisées en grillage de couleur vert foncé doublé d'une haie d'essences locales.

Les clôtures sur voies et emprises publiques et privées ouvertes au public peuvent également être constituées d'une partie pleine en soubassement d'une hauteur maximale de 0,70 mètre sous réserve qu'elle soit réalisée en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille de Caen ou moellon appareillé avec enduit à « pierre vue ») ou en maçonnerie recevant un enduit de même nature et de même teinte que le bâtiment principal d'habitation. Ce muret doit être surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie en bois, béton ou métal de couleur mate et non criarde.

Les clôtures pleines ne sont autorisées que pour le prolongement à l'identique (même facture et mêmes proportions) de clôtures en maçonnerie de pierre traditionnelle existantes et en limites séparatives, sous réserve qu'elles soient réalisées en maçonnerie recevant un enduit de même nature et de même teinte que le bâtiment d'habitation ou en panneaux de bois tressé rectangulaires au sommet droit ou encore de plaques de béton préfabriquées recouvertes sur les deux faces d'un matériau destiné à rester apparent type « gravillon lavé petit grain ».

Dans tous les cas, l'utilisation des matériaux tels que brise-vue synthétique, haie artificielle, canisse ou paillon en roseau, osier, bambou ou PVC est interdite.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 m sur les limites des voies et emprises publiques et privées ouvertes au public et, sur les limites séparatives, à 1,80 m pour les clôtures pleines et 2,00 m pour les haies.

ANNEXE ARCHITECTURALE

BATIMENTS D'ACTIVITES

Cette partie concerne les bâtiments d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de services ou de bureaux et d'entrepôts.

1. CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions doivent présenter une unité de structure et de matériaux allant dans le sens d'une bonne intégration.

Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et les matériaux doivent être choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien et de préférence auto-lavables.

L'utilisation de matériaux ondulés (tôle, fibrociment...) est interdite.

Les teintes des matériaux utilisés en façades et en couverture doivent favoriser l'insertion des bâtiments dans la zone d'activités et leur intégration dans le paysage ; elles doivent être mates et plutôt sombre.

Les enseignes doivent s'intégrer dans l'architecture locale de la façade où elles sont installées sans débordement ; elles sont interdites sur les toitures.

Les dépôts entre les bâtiments et les voies de circulation doivent être réservés au matériel neuf, à l'exclusion de tout dépôt hétéroclite ou d'aspect vétuste, les autres stockages doivent être masqués par des haies arbustives d'essences locales.

2. ANNEXES ET EXTENSIONS

Pour les annexes et les extensions, la nature et la teinte des matériaux de façades et de couverture doivent être identiques à celles des matériaux du bâtiment principal.

3. CLOTURES

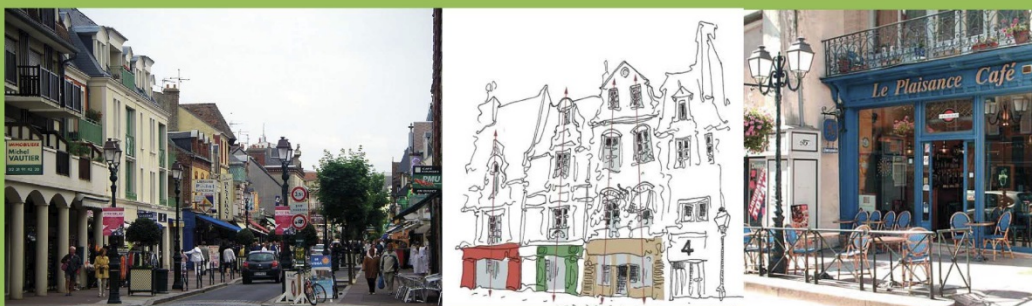
Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de couleur vert foncé doublé d'une haie arbustive d'essences locales. Elles ne doivent pas comporter d'enseignes ou autre dispositif publicitaire.

Leur hauteur est limitée à 1,80 m sur rue ou espace public et 2,00 m en limite séparative.

ANNEXE ARCHITECTURALE

espace public & paysage bâti

FICHE CONSEIL ENSEIGNES & DEVANTURES



Direction régionale des affaires culturelles
de Basse-Normandie

Services territoriaux de l'architecture et du patrimoine
du Calvados, de la Manche et de l'Orne



ANNEXE ARCHITECTURALE

L'objectif de la FICHE CONSEIL : La valorisation du cadre de vie

Certaines communes de la région possèdent un patrimoine architectural et urbain d'une grande richesse, dont la préservation et la mise en valeur permettent d'offrir un environnement agréable à vivre et à visiter.

L'aspect des rez-de-chaussée commerciaux contribuant à la qualité urbaine, cette « fiche conseil » comporte des recommandations à l'égard des projets de devantures et d'installation d'enseignes.

Ces recommandations sont à portée générale. Ainsi, lorsqu'il existe un document opposable sur la commune, tel un règlement de publicité, les dispositions qu'il contient s'imposent. C'est le cas, notamment, pour les ZPR de Bayeux, de la Communauté urbaine d'Alençon ou d'Argentan. Par ailleurs, sur les secteurs qui présentent des caractéristiques locales propres, des adaptations des recommandations ici présentées sont alors nécessaires. Autrement dit, chaque projet est apprécié au cas par cas, en fonction du contexte architectural et urbain ou réglementaire.



LES DEVANTURES

Principe : respect de l'architecture...

Les façades des immeubles sont composées de « pleins » (maçonnerie) et de « vides » (les baies). La devanture commerciale, qui participe à la composition architecturale globale doit être conçue en fonction de la façade de l'immeuble : les baies de l'étage doivent guider la position des éléments porteurs du rez-de-chaussée et la partition de la vitrine.

Le paysage de la rue commerçante doit impérativement respecter la régularité des hauteurs d'étage afin de préserver la perspective et l'alignement urbain sans provoquer de rupture.

...et de l'ambiance urbaine

Les devantures et enseignes doivent respecter l'ambiance générale de la rue. L'objectif est donc d'éviter tout élément qui, par son aspect, rompt l'atmosphère urbaine.

Les devantures qui présentent un intérêt architectural, lorsque leur état de conservation le permet, doivent être préservées et restaurées plutôt que remplacées. Elles témoignent de l'histoire de l'immeuble et sont souvent de belle facture : bandeaux, corniches, pilastres et soubassements en bois mouluré par exemple.



ANNEXE ARCHITECTURALE

LES DEVANTURES

Les nouvelles devantures

La création d'une devanture nouvelle doit correspondre au découpage parcellaire. Dans le cas d'un commerce à cheval sur deux immeubles, la devanture doit maintenir la lisibilité de cette trame parcellaire : autant de devantures que de façades.

Les trumeaux (parties pleines entre baies) doivent être conservés ou rétablis : respect des axes de descente des charges, des axes des baies et de leurs proportions.

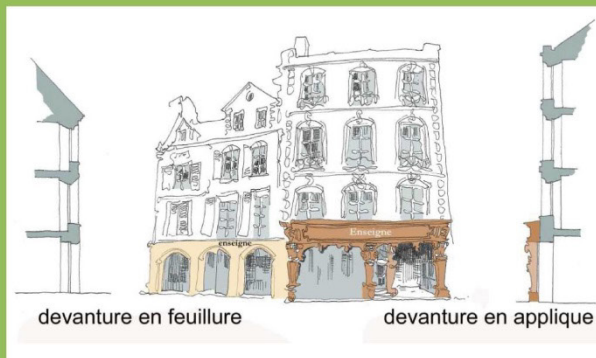
Si la devanture couvre plusieurs rez-de-chaussée d'immeubles, on respectera les hauteurs respectives de chaque rez-de-chaussée : pas de bandeau filant sur plusieurs immeubles.



respect des lignes horizontales des hauteurs d'étage
devantures à rez-de-chaussée



respect des lignes verticales du parcellaire



devanture en feuillure

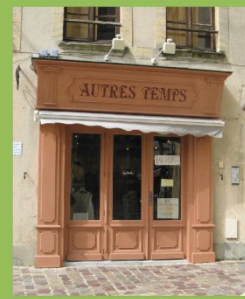
devanture en applique

Les devantures en applique

Habillage de l'ensemble de la maçonnerie du rez-de-chaussée

Elles doivent être limitées à la hauteur du rez-de-chaussée et ne pas dépasser le niveau inférieur des baies du 1er étage.

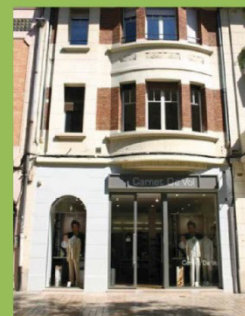
L'aménagement des devantures doit maintenir les portes d'entrée des immeubles et les accès menant aux étages. Elles ne doivent pas entraver par une trop forte avancée l'intervention des secours.



Les devantures en feuillure

Menuiseries posées à l'intérieur des baies, en tableaux

Elles s'insèrent dans les éléments maçonnés existants (pierre ou béton). Dans certains cas, les éléments disparus qui entraient dans la composition ou la structure de la façade seront restitués à partir des éléments subsistants : jambages, linteaux et arcs, piliers, éléments décoratifs, pour la plupart en pierre de taille.



ANNEXE ARCHITECTURALE

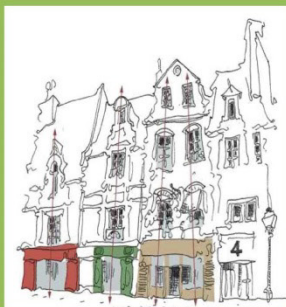
LES DEVANTURES

Les matériaux et les teintes

Les matériaux et les teintes utilisés doivent répondre à un double objectif : attirer l'attention tout en évitant l'agressivité visuelle. A ce titre, les couleurs criardes, ainsi que les matériaux réfléchissants et polis en grandes surfaces unies sont à éviter. Un détail graphique ou un lettrage de teinte vive peut suffire à attirer l'oeil et identifier le commerce tout en restant discret, dès l'instant où le fond est d'une teinte neutre.

Le choix des couleurs peut se faire en fonction de l'activité commerciale exercée, de la teinte de la façade (enduit, pierre, béton, pan de bois), et des couleurs des devantures voisines. L'orientation et l'ensoleillement peuvent également guider le choix.

Le matériau à privilégier est le bois peint. D'autres matériaux tels que le métal pré-laqué ou peint, ou des matériaux synthétiques d'aspect mat et de teintes non vives peuvent être mis en oeuvre. Les menuiseries doivent être de préférence de teinte soutenue.



Les stores bannes

Les stores bannes doivent être limités au rez-de-chaussée de l'immeuble et individualisés par percement. Ils doivent être de forme simple, droite, les stores dits « corbeilles » étant à éviter.

La teinte doit être en harmonie avec la teinte de la devanture, et avec l'éventuel aménagement de terrasse. Les teintes unies de ton clair ou moyen sont à privilégier.

Les inscriptions graphiques sur la toile sont à éviter, à envisager éventuellement sur les lambrequins.

Le mécanisme d'enroulement doit être discret. Le coffre doit pouvoir être dissimulé et ne doit donc pas être saillant, mais posé dans l'épaisseur des baies (sous linteaux entre tableaux).



Les fermetures

Tout système de fermeture et de protection doit être ajouré ou disposé à l'intérieur des vitrines : c'est le cas pour les activités nécessitant une prévention spécifique contre les vols (bijouteries, armureries,...), où des rideaux pleins métalliques ou en bois sont alors admis à l'intérieur des vitrines.

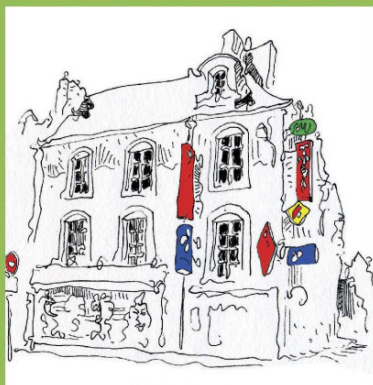
Le caisson du volet métallique doit être posé à l'intérieur du magasin, et non posé en saillie sur l'extérieur.

ANNEXE ARCHITECTURALE

LES ENSEIGNES

Les principes

Une profusion d'enseignes ainsi qu'une trop grande variété de couleurs et de matériaux nuisent à la qualité du paysage bâti de la rue et à leur propre lisibilité. Elles tendent parfois à faire totalement disparaître l'architecture des immeubles.



Les enseignes sont des éléments de signalisation de l'activité commerciale et ne doivent pas comporter de publicité. Elles doivent donc être traitées avec le même soin que la devanture. Elles se présentent sous deux formes : l'enseigne bandeau, posée horizontalement sur la devanture et l'enseigne drapeau, posée perpendiculairement à la façade. Les commerces doivent se limiter à une enseigne bandeau et une enseigne drapeau par établissement, sauf pour les commerces situés à l'angle de deux rues.

Deux types d'enseigne

L'enseigne à plat, dite aussi enseigne bandeau, appliquée horizontalement sur la devanture et l'enseigne drapeau, posée perpendiculairement à la façade, à hauteur de l'enseigne bandeau.

L'enseigne à plat ou enseigne bandeau

Comme pour la devanture, elle doit respecter la trame parcellaire et architecturale. Elle ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée. Toute emprise cachant des éléments décoratifs est à proscrire (moultures, ferronneries de balcons, etc.).

Dans le cas de devanture en feuillure, l'enseigne nécessite d'être réalisée sous forme de lettres découpées, posées directement sur la façade, avec éclairage intégré ou indirect (masqué par la lettre), ou par l'intermédiaire d'un support transparent.

Pour les devantures en applique, l'enseigne bandeau peut être réalisée sous forme de lettres découpées indépendantes, ou peintes directement sur le coffrage.



Les matériaux pouvant être utilisés sont :

- le bois de préférence, naturel, lasuré ou peint
- l'aluminium, l'acier
- les produits synthétiques s'ils sont laqués et non diffusants

Les tubes néon peuvent être utilisés à condition d'être recouverts par un lettrage ou tout élément graphique, découpé à plat de couleur contrastée, créant un éclairage indirect. Les caissons lumineux sont à éviter.

ANNEXE ARCHITECTURALE

LES ENSEIGNES

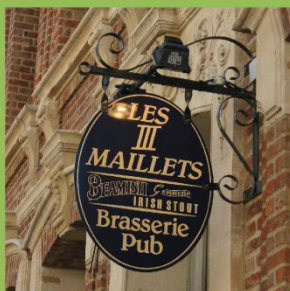
L'enseigne drapeau

Elle a pour but d'attirer l'œil du passant, mais ne doit pas masquer des éléments d'architecture ou nuire aux perspectives urbaines. Elle est placée à l'une des extrémités de la devanture.

Liée à l'activité commerciale, elle doit être posée au rez-de-chaussée de l'immeuble, et demeurer sous l'appui des baies du 1er étage. Sa surface ne doit pas excéder 0,50m² et son débord ne pas excéder 0,80m de saillie (y compris le système de fixation).

A titre exceptionnel, si l'activité commerciale s'étend aux étages supérieurs, comme c'est le cas pour les hôtels, l'emprise de l'enseigne drapeau peut empiéter sur le premier étage. De même, les lambrequins aux fenêtres peuvent afficher l'activité ou la raison sociale de l'établissement.

Les techniques innovantes favorisant la légèreté et la mise en valeur du cadre dans lequel elles s'insèrent sont les bienvenues : lettres peintes, découpées indépendantes non lumineuses, plaque transparente avec lettres autocollantes, caisson avec lettres évidées pour laisser passer la lumière... Les éléments de fixation seront constitués de fers pleins scellés dans la façade.



L'ECLAIRAGE

L'enseigne doit être conçue dès l'origine avec un éclairage intégré. L'éclairage doit être solidaire des devantures, donc appliqué directement sur celles-ci ou sur les enseignes. Le dispositif d'éclairage doit être le plus discret possible.

L'éclairage peut être dissimulé sous la corniche ou constitué de spots de petite dimension et de couleur assortie à l'enseigne ou à la devanture (proscrire les grands spots « pelles » et les teintes trop claires). Les néons et les caissons lumineux sont proscrits, tout comme les dispositifs clignotants.

D'une manière générale l'éclairage doit être bien dosé, ni trop violent ni trop abondant, et ne doit pas neutraliser l'éclairage public.