

1AUh

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.

1AUh

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.

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



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-déshuileur ...) 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 -

1AUh**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 édictées 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 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.

De plus, pour toute opération nécessitant plus de 500 places de stationnement, le parc de stationnement sera réalisé en ouvrage.

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*).

Tout projet d'aménagement à usage d'habitation devra prévoir l'emplacement d'une colonne d'apport volontaire des emballages en verre, à raison d'une colonne pour 400 habitants avec un minimum d'une colonne pour tout projet destiné à l'accueil de 150 à 400 habitants.