



PLAN LOCAL D'URBANISME

OUISTREHAM

3A. REGLEMENT

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Au sein de ce document,
les ajouts sont présentés **en jaune**
et les suppressions ~~en rouge~~

Les pages 9, 61 et 62 du document sont modifiées.



SOMMAIRE

1 - REGLEMENT	1
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan.....	3
ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	3
ARTICLE 3 : Division du territoire en zones	6
ARTICLE 4 : Rappel pour information	6
ARTICLE 5 : Rappel des dispositions particulières applicables	6
sur le territoire communal	6
ARTICLE 6 : Règles et définitions communes	7
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
Chapitre 1 : ZONE UHa	15
Chapitre 2 : ZONE UHb	22
Chapitre 3 : ZONE UHc	29
Chapitre 4 : ZONE UHt.....	36
Chapitre 5 : ZONE UE.....	42
Chapitre 6 : ZONE UT.....	47
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	52
Chapitre 1 : ZONE 1AUh	53
Chapitre 2 : ZONE 1AUe	59
Chapitre 3 : ZONE 2AU	64
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	66
Chapitre 1 : ZONE A.....	67
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	73
Chapitre 1 : ZONE N.....	74
2 - ANNEXE ARCHITECTURALE	80

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.

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'avéreraient 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 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 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 :

1. Exploitation agricole et forestière
2. Habitation
3. Commerce et activités de service
4. Équipements 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 précisés 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 cote altimétrique.

Sauf indication contraire, 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 faîtage* : 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

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, seniors, 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

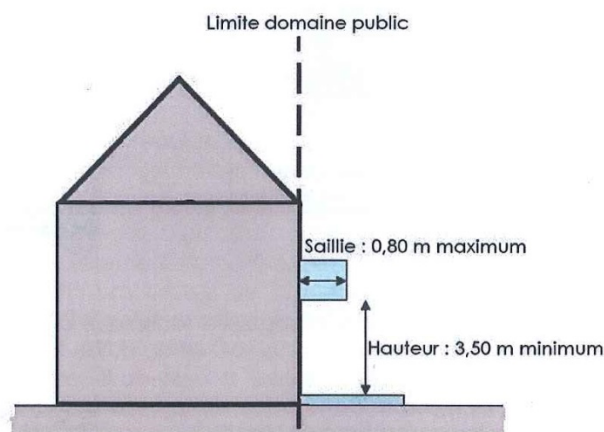
Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative ou de l'alignement. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative ou à l'alignement débords de toit compris. Dans ces retraits, les saillies ne sont pas autorisées.

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



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

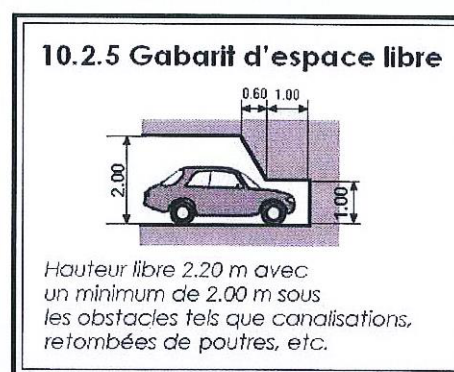
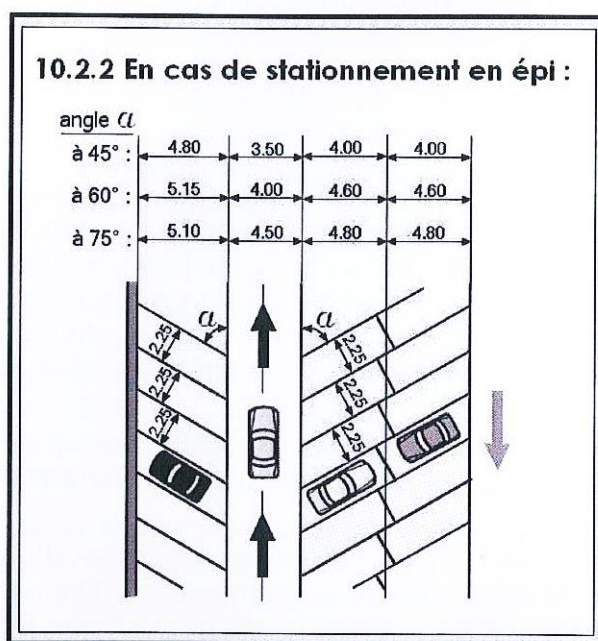
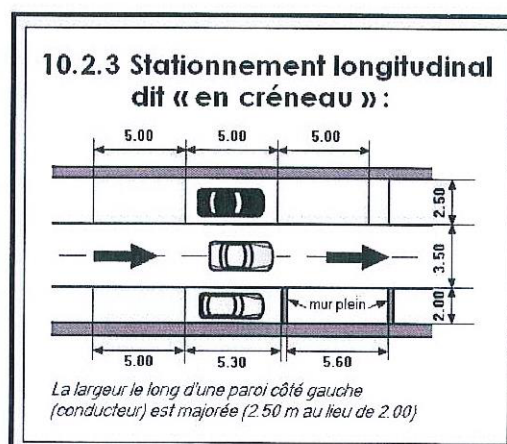
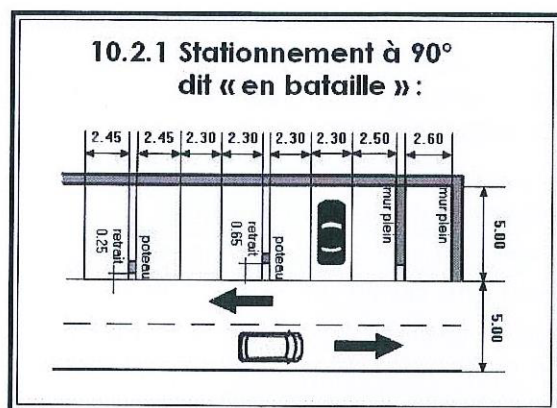
Étage de locaux entièrement enterré. Ne sont pas comptés dans le nombre de niveaux des constructions, les sous-sols sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas de plus d'un mètre le niveau du sol extérieur.

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 surfaces de plancher des caves ou des celliers annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
7. 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 :

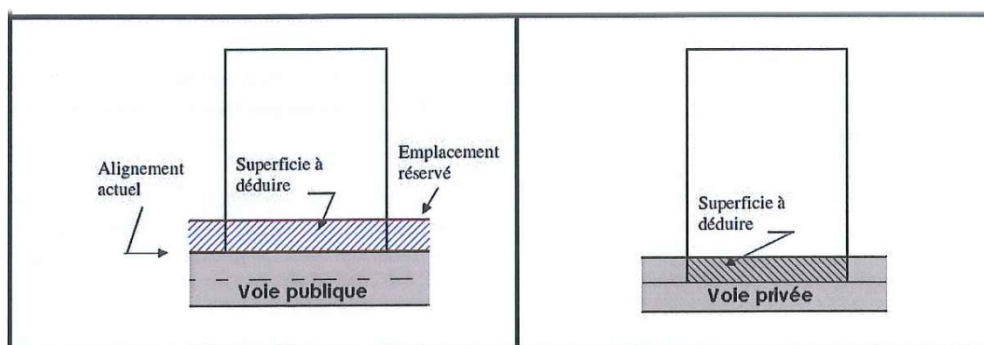
- *la parcelle* : c'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale
- *le terrain ou unité foncière* : constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues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

Rappel :

- *l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (reporté pour information sur le règlement graphique) sera limitée en fonction du contexte urbain, architectural et paysager.*
- *Les occupations et utilisations du sol qui suivent, sont autorisées dans le respect du cadre fixé aux articles L121-8 à L121-12 du code de l'urbanisme.*

**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, seule est autorisée l'extension mesurée des bâtiments existants (pour un maximum de 30% 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 peut n'être autorisé qu'un seul accès pour véhicules par unité foncière, par voie de desserte publique. *En tout état de cause, la création d'un nouvel accès est soumise à l'autorisation du gestionnaire de la voie concernée.*

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

➤ Voir les zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable et cahiers de prescriptions techniques de Caen la mer et Eau du Bassin Caennais

↳ 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, le propriétaire de l'unité foncière du projet prendra les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la gestion des eaux usées conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la mer.

↳ Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

↳ 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 faîtage.

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 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 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 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.

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

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*).

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.

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.

Rappel :

- *l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (reporté pour information sur le règlement graphique) sera limitée en fonction du contexte urbain, architectural et paysager.*
- *Les occupations et utilisations du sol qui suivent, sont autorisées dans le respect du cadre fixé aux articles L121-8 à L121-12 du code de l'urbanisme.*

**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, 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 peut n'être autorisé qu'un seul accès pour véhicules par unité foncière, par voie de desserte publique. *En tout état de cause, la création d'un nouvel accès est soumise à l'autorisation du gestionnaire de la voie concernée.*

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 telles 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

➤ *Voir les zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable et cahiers de prescriptions techniques de Caen la mer et Eau du Bassin Caennais*

↳ **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, le propriétaire de l'unité foncière du projet prendra les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la gestion des eaux usées conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la mer.

↳ **Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

↳ **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 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, faïtières,...) 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 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.

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



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*).

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.

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 est compris dans le périmètre de protection rapprochée des forages délimité par arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique annexé au présent P.L.U.

Le secteur UHcfa accueille un centre équestre, qui pourrait connaître une mutation à échéance du PLU. Il est lui aussi compris dans le périmètre de protection rapprochée des forages délimité par arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique annexé au présent P.L.U. Ce secteur pourra recevoir de nouvelles constructions (non agricoles), après cessation de l'activité agricole. Sinon, seule l'extension des constructions existantes et les changements de destinations compatibles avec l'activité agricole seront autorisés.

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.

Rappel :

- *l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (reporté pour information sur le règlement graphique) sera limitée en fonction du contexte urbain, architectural et paysager.*
- *Les occupations et utilisations du sol qui suivent, sont autorisées dans le respect du cadre fixé aux articles L121-8 à L121-12 du code de l'urbanisme.*

**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)
- Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, sauf en UHcfa
- 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.
- en secteur UHcfa : tant que l'exploitation agricole s'exerce sur le site, les nouveaux logements ou hébergements qui ne sont pas nécessités par l'activité présente.



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.
- Sauf en UHcf et UHcfa : 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 et UHcfa, seuls pourront être autorisés les occupations ou utilisations 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.
- En secteur UHcfa tant que l'exploitation agricole s'exerce sur le site, seules les nouvelles constructions à usage agricole sont autorisées, si elles étaient supprimées, la création de logements serait autorisée dans les conditions prévues pour le secteur UHcf.
- 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 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 peut n'être autorisé qu'un seul accès pour véhicules par unité foncière, par voie de desserte publique. *En tout état de cause, la création d'un nouvel accès est soumise à l'autorisation du gestionnaire de la voie concernée.*

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 telles sortes 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

➤ *Voir les zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable et cahiers de prescriptions techniques de Caen la mer et Eau du Bassin Caennais*

↳ **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, le propriétaire de l'unité foncière du projet prendra les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la gestion des eaux usées conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la mer.

↳ **Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

↳ **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, faîtiers,...) 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.

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

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*).

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.

UHt

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.

Rappel :

- *l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (reporté pour information sur le règlement graphique) sera limitée en fonction du contexte urbain, architectural et paysager.*
- *Les occupations et utilisations du sol qui suivent, sont autorisées dans le respect du cadre fixé aux articles L121-8 à L121-12 du code de l'urbanisme.*



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 UHta, 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 peut n'être autorisé qu'un seul accès pour véhicules par unité foncière, par voie de desserte publique. *En tout état de cause, la création d'un nouvel accès est soumise à l'autorisation du gestionnaire de la voie concernée.*

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 telles sortes 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

➤ *Voir les zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable et cahiers de prescriptions techniques de Caen la mer et Eau du Bassin Caennais*

↳ 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, le propriétaire de l'unité foncière du projet prendra les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la gestion des eaux usées conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la mer.

↳ Assainissement eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

↳ 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 UHta, 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 UHtb, 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 faîtage 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.

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

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).

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.

UE

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.

Rappel :

- *l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (reporté pour information sur le règlement graphique) sera limitée en fonction du contexte urbain, architectural et paysager.*
- *Les occupations et utilisations du sol qui suivent, sont autorisées dans le respect du cadre fixé aux articles L121-8 à L121-12 du code de l'urbanisme.*

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, 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

➤ *Voir les zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable et cahiers de prescriptions techniques de Caen la mer et Eau du Bassin Caennais*

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

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

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 UEp 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 UEp 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 espaces verts, 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*).

UT

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.

Rappel :

- *l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (reporté pour information sur le règlement graphique) sera limitée en fonction du contexte urbain, architectural et paysager.*
- *Les occupations et utilisations du sol qui suivent, sont autorisées dans le respect du cadre fixé aux articles L121-8 à L121-12 du code de l'urbanisme.*

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.
- 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 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 peut n'être autorisé qu'un seul accès pour véhicules par unité foncière, par voie de desserte publique. *En tout état de cause, la création d'un nouvel accès est soumise à l'autorisation du gestionnaire de la voie concernée.*

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 telles 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

➤ *Voir les zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable et cahiers de prescriptions techniques de Caen la mer et Eau du Bassin Caennais*

↳ Eau potable et eaux usées

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

Pour les eaux usées, le propriétaire de l'unité foncière du projet prendra les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la gestion des eaux usées conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la mer.

↳ Assainissement eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

↳ 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 inférieur 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 faîte. 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.

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

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*).

Tout projet d'aménagement 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.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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'opérations 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.

Elle comprend deux secteurs, 1AUha et 1AUhb où les règles sont différenciées afin de gérer à la fois la densification et l'impact dans le paysage des nouveaux quartiers, en fonction de leur position par rapport à la lisière urbaine.

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 leur situation, leur programmation, leur ouverture et leur phasage d'urbanisation ainsi que leur densité nette minimale respectent les orientations du PLH retranscrites dans les OAP.
- 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.

Aux abords des sites où des cavités pourraient être présentes (repérés sur le règlement graphique) : les aménageurs prendront toutes dispositions préventives pour se prémunir de ces risques. Ainsi, ils réaliseront les études géotechniques indispensables à la connaissance des sols afin de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales, ...) à la nature des sols.

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

➤ *Voir les zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable et cahiers de prescriptions techniques de Caen la mer et Eau du Bassin Caennais*

↳ 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

Pour les eaux usées, le propriétaire de l'unité foncière du projet prendra les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la gestion des eaux usées conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la mer.

↳ Assainissement eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

↳ 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 3 mètres.

Sont par ailleurs autorisées en limites séparatives les constructions dont la hauteur du mur implanté sur cette limite n'excède pas 3,5 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

Sur le secteur 1AUha :

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération.

Sur le reste de la zone :

- 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 constructionsSur le secteur 1AUhb :

- 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 4, soit 3 niveaux droits et 1 niveau sous combles, avec une hauteur maximale par rapport au point le plus bas du terrain naturel de 14 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.

Sur le reste de la zone :

- 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.
Cependant, à l'entrée sud-est, du secteur 1AUha, un immeuble avec deux étages supplémentaires pourra être autorisé, s'il contribue à la composition urbaine de l'entrée du nouveau quartier.
- 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 aires de stationnement seront plantées, végétalisées et réalisées avec des dispositifs permettant que l'imperméabilisation des sols soit minimale. Toutes les aires de stationnement occasionnelles (non liées à un logement) seront perméables.

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.

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).

1AUe**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, 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

➤ *Voir les zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable et cahiers de prescriptions techniques de Caen la mer et Eau du Bassin Caennais*

↳ 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

Pour les eaux usées, le propriétaire de l'unité foncière du projet prendra les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la gestion des eaux usées conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la mer.

↳ Assainissement eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

↳ 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 -

1AUe**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 haut du terrain naturel (qu'il soit situé sous l'emprise de la construction ou non).

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*).

2AU

Chapitre 3 : ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone à urbaniser, 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.

2AU**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

En secteur 2AUe et 2AUh, 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.

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.

Aux abords des sites repérés sur le règlement graphique, où des cavités pourraient être présentes, des études géotechniques précéderont l'ouverture à l'urbanisation, afin de délimiter les zones de risques et d'adapter en conséquence la réglementation des constructions et aménagements à venir.

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 75m par rapport à l'axe de la RD514 et de la RD84, et 10m par rapport à l'alignement des autres 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.

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 À LA ZONE AGRICOLE

A

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 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.

A

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 du secteur 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exploitation agricole.
- 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 nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve des dispositions et 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 à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 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 d'un maximum de 30 m² de surface de plancher supplémentaire par unité foncière (en une ou plusieurs fois), comptée par rapport à la situation au moment de l'entrée en application du PLU, et sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **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 si elle est 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, 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

➤ *Voir les zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable et cahiers de prescriptions techniques de Caen la mer et Eau du Bassin Caennais*

↳ 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

Pour les eaux usées, le propriétaire de l'unité foncière du projet prendra les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la gestion des eaux usées conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la mer.

↳ Assainissement eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

↳ 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 : 75mètres
- ⇒ RD 35a : 25 mètres
- ⇒ Autres voies : 10 mètres

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, à 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 (y compris leurs extensions), 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. Leurs annexes auront une hauteur maximale limitée à 6 mètres.

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.

A

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 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*).

ARTICLE A 14 - Densité

En Ar, la densité maximale des constructions à usage d'habitation résulte de l'application des dispositions des articles A2, A9 et A10.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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 Ni** 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 d'annexes.
- **Le secteur Ner** qui correspond à l'espace naturel remarquable, caractéristique du littoral, de la Pointe du Siège.

Suite à la modification N°1 du PLU, trois secteurs sont ajoutés sur l'ancienne zone 2AUtpl :

- un secteur **Ns** qui correspond à un site d'installations sportives, au nord du bassin de plaisance, où de l'agriculture urbaine est envisagée,
- un secteur **Nsc**, de taille et de capacité d'accueil limitées, situé au sein du précédent, qui reçoit des constructions pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, qui pourront être étendus de façon limitée pour des pratiques liées aux sports, au nautisme, aux loisirs, ou à l'animation pédagogique en lien avec l'agriculture durable ou l'environnement.
- Un secteur **Nv** correspondant aux espaces des anciennes chambres de dépôt des dragages où les aires de stationnement présentes dans les espaces remarquables de la Pointe du siège pourront être relocalisés (sans augmentation de capacité, 52 places maximum) ;

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.
- 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.

De plus :

- **en secteur Nh**, les mouvements de terrains,
- **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.

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

- **En secteur Na**, l'aménagement et l'extension de l'aire d'accueil des gens du voyage.
- **En secteur Ni**, 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, et qu'ils sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :
 - 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 au 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 Ner**, les aménagements légers mentionnés à l'article R146-2 du Code de l'urbanisme.
- **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 d'un maximum de 30 m² de surface de plancher supplémentaire par unité foncière (en une ou plusieurs fois), comptée par rapport à la situation au moment de l'entrée en application du PLU, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **En secteur Ns**, les installations, aménagements et constructions publics ou d'intérêt collectif, nécessaires à l'accueil du public en lien avec la mise en valeur de la zone pour les loisirs ou l'agriculture urbaine ;

- **En secteur Nsc** l'aménagement et l'extension* des constructions existantes, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation de sports, de loisirs ou d'activités pédagogiques.
**Jusqu'à concurrence d'un maximum de 90% de la surface de plancher existante (ou en absence de dé-compte, de l'emprise au sol existante)*
- **En secteur Nv**, les aménagements publics ou d'intérêt collectif, nécessaires à l'accueil du public sur la Pointe du Siège, soit en particulier des aires de stationnement réversibles dont la capacité (en nombre de places de stationnement, 52 places maximum) ne pourra être supérieure à celle des aires qui seront dé-placées depuis les espaces naturels remarquables ;

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, 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

➤ Voir les zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable
et cahiers de prescriptions techniques de Caen la mer et Eau du Bassin Caennais

↳ 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

Pour les eaux usées, le propriétaire de l'unité foncière du projet prendra les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la gestion des eaux usées conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la mer.

↳ **Assainissement eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

↳ **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 : 75 mètres
- ⇒ RD 35a : 25 mètres
- ⇒ En Nsc, le long du Chemin de la Pointe du Siège : 3m
- ⇒ 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.

Cette disposition ne s'applique pas en Nsc.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions

En secteurs Na et Nr, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de la superficie de l'unité foncière assiette de l'opération.

En secteurs Nsc, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie du secteur.

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions

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

Pour les constructions à usage d'habitation (y compris leurs extensions), 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 (dont les annexes des constructions à usage d'habitation), la hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage.

En secteur Nsc, la hauteur maximale des constructions correspondra à 3 niveaux (soit 2 niveaux droits et 1 niveau sous combles) ainsi que 7 mètres à l'égout à l'acrotère et 11 mètres au faîtage, compté par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

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 Nr, les constructions doivent s'inspirer des principes édictés dans l'annexe architecturale.

En secteur N/, 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*).

ARTICLE N 14 - Densité

En Nr et Nsc, la densité maximale des constructions à usage d'habitation résulte de l'application des dispositions des articles N2, N9 et N10.

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 ; 25% pour le secteur UTa) 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 lazuré 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 : 24/40 maximum, sauf impossibilité technique et/ou architecturale liée à une forme particulière de toiture ; l'impossibilité sera justifiée par le porteur de projet ;
- 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, 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.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques en sur-imposition ne sont autorisés que sur les pans de toiture non visibles depuis les voies et emprises publiques et qu'à l'extérieur des secteurs de protection des monuments historiques ou du patrimoine (périmètres modifiés des abords ou périmètres de 500 m pour les monuments historiques ; secteur de protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme). Ils doivent être considérés comme des éléments d'architecture et doivent être regroupés pour éviter le mitage de la toiture.

Lucarnes : elles conserveront leur caractère accessoire et devront avoir une largeur inférieure à leur hauteur.

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 ; 25% pour le secteur UTa), 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.

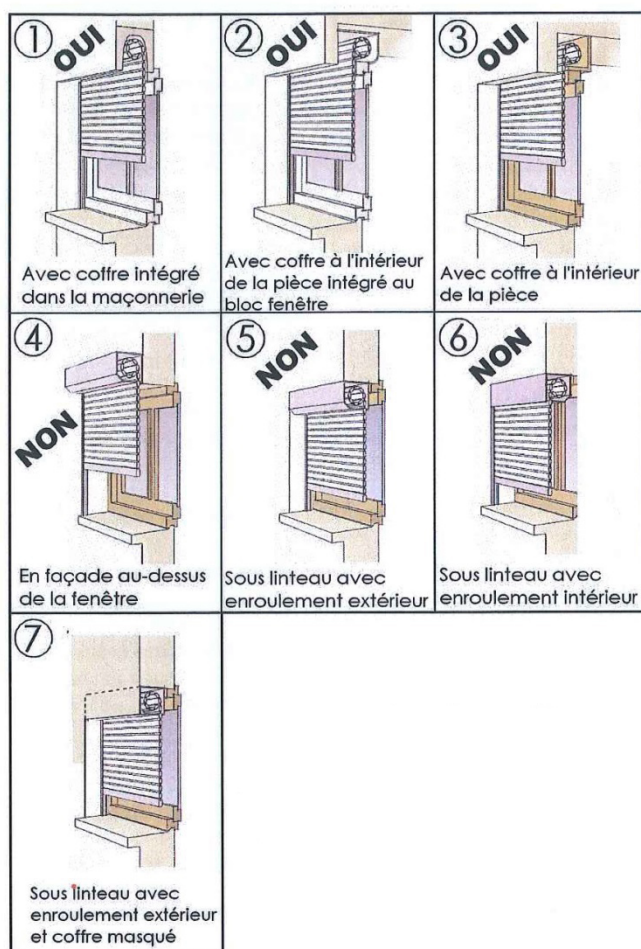
Les ouvertures de baies, fenêtres et portes-fenêtres nouvelles et celles des extensions (sauf vérandas) et des annexes doivent avoir les mêmes formes et dimensions que celles du bâtiment principal existant ; pour les bâtiments anciens, elles doivent être nettement plus hautes que larges.

Les châssis de toit doivent être disposés dans le sens de la hauteur et encastrés 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. Elles seront écologiquement perméables pour la flore et la petite faune.

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.

CLOTURES DANS LES ZONES N ET A :

Elles seront réalisées de façon à être écologiquement perméables.

Elles appliqueront les dispositions de l'article L372-1 du Code de l'environnement qui prévoit que leur hauteur totale soit limitée à 1,50m et qu'elles doivent permettre le passage de la faune.

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

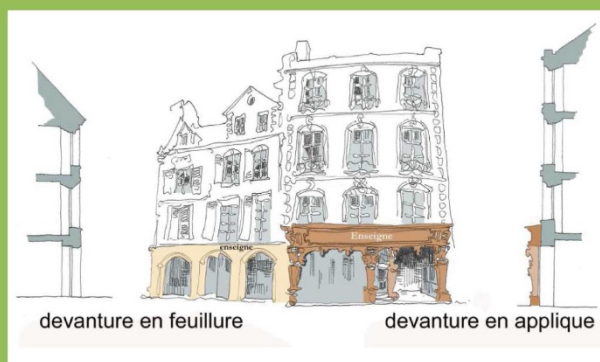
LES DEVANTURES

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.



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.

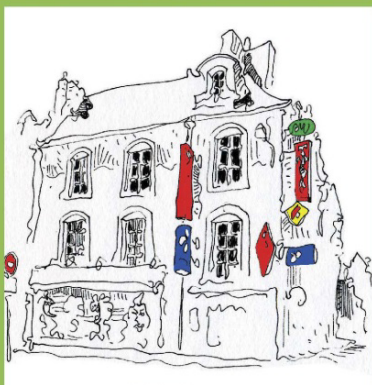
Le caisson du volet métallique doit être posé à l'intérieur du magasin, et non posé en saillie sur l'extérieur.

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.