

communauté urbaine de CAEN LA MER

BIEVILLE-BEUVILLE

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 06.07/1979

Modification n° 1 17.01/1983

Modification n° 2 21.06/1985

Mise à jour DUP 05.03/1987

Mise à jour n°2 19.03/1987

RÉVISION N° 1 approuvée le 23.06/1987

Modification n° 2 05.10/1989

Modification n° 3 11.10/1990

RÉVISION N° 2 approuvée le 29.05/1995

Modification n° 4 11.10/1999

Modification n° 5 26.03/2001

Révision simplifiée n° 2a 07.11/2005

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19.12/2007

Modification n° 1 15.12/2008

Modification n° 2 27.06/2011

Modification simplifiée n° 3 24.06/2013

Modification n° 4 04.12/2015

Modification simplifiée n° 5 22.09/2016

P.L.U. - Modification N°6 (procédure simplifiée)

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire

en date du : **27 septembre 2018**

LE PRÉSIDENT
Joël BRUNEAU

3a - RÈGLEMENT



I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.123.1 à L.123.20 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 **BIEVILLE-BEUVILLE (14)**.

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles suivants, dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

R.111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R.111-4 : ARCHEOLOGIE

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.

R.111-15 : RESPECT DE L'ACTION D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R.111-21 : RESPECT DU PATRIMOINE URBAIN, NATUREL ET HISTORIQUE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

DE PLUS ON RAPPELLERA :

L.111-3 : RECONSTRUCTION – RESTAURATION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

R111-6 : STATIONNEMENT

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;*
- b) 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.*

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 hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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.

L111-7 : SURSIS A STATUER :

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

L.421-4 - DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

RISQUE SISMIQUE

Les dispositions du décret N°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, du décret N°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite à risque normal, codifié aux articles R. 563-1 à R. 563-8 du code de l'environnement.

CONSTRUCTIONS REMARQUABLES :

La démolition sur des bâtiments ou ensemble de bâtiments remarquables repérés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation de l'Architecte de Bâtiments de France. Les permis de construire feront l'objet d'un avis.

NORMES D'ISOLATION PHONIQUE LE LONG DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES :

- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et les décrets qui la complètent.
- Les dispositions de l'arrêté préfectoral en date du 15 mai 2017. Les secteurs concernés sont reportés pour indication sur les documents graphiques.

CLOTURES –/ R421-12

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

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;*

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Ils sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

DEFRICHEMENTS

Ils sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311 -1 du Code Forestier ; Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : Division du territoire en zones

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Sont ainsi repérées sur les documents graphiques :

- Des zones urbaines : elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre "U".
- Des zones à urbaniser elles sont désignées par un sigle comprenant "AU". On distingue les secteurs ouverts à l'urbanisation : 1AU et les secteurs qui le seront dans le futur, après modification : 2AU.
- La zone agricole : elle est désignée par un sigle commençant par la lettre "A".
- Les zones naturelles et forestières : elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre "N".

ARTICLE 4 : Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles L. 123-1 et R421-15 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne sera accordé que pour des travaux qui améliorent la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard (sauf dispositions particulières du règlement).

ARTICLE 5 : Application des règles dans le cas de lotissements ou de divisions en propriété.

Supprimé lors de la modification n°5

ARTICLE 6 : Glossaire

Les définitions qui suivent visent à éclairer la lecture du règlement. Pour les termes qui disposent d'une définition dans un code (code de l'urbanisme, du tourisme, de l'environnement, etc.), la définition en application lors de l'élaboration du PLU est rappelée ci-après pour information. Pour les autres termes, la définition donnée ci-après précise l'acception retenue pour l'application du règlement.

Abattage : (voir coupe) : Action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

Acrotère : Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture.

Affouillements et exhaussements de sol : sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m², et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m.

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

Annexes (à ne pas confondre avec extension) : construction dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus important, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale. Soit par exemple :

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que caves, abris de jardin ; Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.
- dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise, ...

Architecture contemporaine : Sont ainsi désignées les constructions issues d'une démarche de création architecturale. Le recours à l'avis d'un expert : l'Architecte des Bâtiments de France, Architectes du CAUE, etc., pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

Acrotère : ouvrage qui masque une toiture ou une terrasse ; il surmonte le mur de façade et reçoit le relevé d'étanchéité d'une toiture terrasse.

Caravane : Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111-37 du Code de l'Urbanisme)

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

Combles : partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit.

Coupe : action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

Défrichement : toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

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

Densité (R111-21 du code de l'urbanisme) : 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.

Egout du toit : ligne basse du pan de toiture

Emprise au sol : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, 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.

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

Extension : ajout à une construction existante

Extension limitée: inférieure à 30 % de la surface de plancher existante lors de la première approbation du PLU.

Faîtage : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

Garage : voir annexe

Hauteur :

Expression en nombre de niveaux : On désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80 m entre deux planchers superposés.

Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.

Les ouvrages techniques : cheminées, antennes et autres superstructures sont exclues du calcul de la hauteur, sauf mention particulières.

Héberge : Ligne limite de mitoyenneté entre deux bâtiments contigus de hauteur inégale

Limite séparative de propriétés : limites séparatives latérales (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) et limites de fond de parcelle (qui joint chacune des limites latérales en un point).

Lot : parcelle issue d'un terrain loti.

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.

Nouvelle ou nouveau ... Qui est postérieur à la date d'approbation du présent document

Surface de plancher : En application de l'article R112-2 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 des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° 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 ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° 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 les locaux de stockage des déchets ;

7° 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 ;

8° 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.

Sol naturel ou terrain naturel : Celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

Terrain ou unité foncière : Bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

Voie : Ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des voitures.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE
U

→ Voir "I- Dispositions Générales" pour connaître
les conditions d'application des règles qui suivent

Caractère de la zone

La zone U a vocation à recevoir des logements ainsi que les activités, services ou équipements normalement présents dans un village.

On distingue :

- **Un secteur Ua**, réservé partiellement aux commerces et autorisant un troisième niveau.
- **Un secteur Ub**, comprenant des quartiers de constructions anciennes, plus densément bâtis.
- **Un secteur Ug** réservé à l'accueil d'équipements et d'activités économiques liés à la présence et à l'attractivité touristique du golf

Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. U.1

1) En Ug : Les occupations et les utilisations du sol qui ne sont pas autorisées ci-après sont interdites ; sont ainsi autorisées :

- les constructions, installations et équipements liés au golf, à des sports ou à la fréquentation du site : chemins, aménagements paysagers, installations sportives, équipements techniques ou sanitaires, ...
- les hôtels, les lieux d'accueil ou de restauration qui leur sont liés ainsi que les équipements qui les complètent,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- Les aires de stationnement,

2) Sur le reste de la zone : Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec le caractère (défini ci-dessus) et la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les nouvelles installations artisanales à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures ou de superstructures,
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes.

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

Art. U.2

Dans les zones inondables : seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- L'aménagement et le changement d'affectation des constructions existantes, à condition qu'ils n'entraînent pas la création de pièces habitables dans les niveaux inondables et qu'ils n'aggravent pas les risques d'inondation,

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les autres pièces en sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

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

Collecte des ordures ménagères : tout projet de construction devra comporter au moins un local équipé ou une aire de stockage couverte et équipée pour les bacs de collecte des ordures ménagères. De plus, toute opération de construction ou d'aménagement conduisant au logement d'au moins 150 personnes sera équipé d'au moins une colonne d'apport volontaire de verre sur l'espace public. Il sera requis une colonne par tranche entière de 400 habitants.

➔ *voir le cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers sur le site de Caen la Mer*

Article U.3 Accès et voirie

Art. U.3

➔ *voir le cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers sur le site de Caen la Mer*

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m. Il ne desservira pas plus de deux maisons individuelles, au-delà, l'accès sera assimilé à une rue : les dispositions ci-après s'y appliqueront (place de retournement dans les voies en impasse, ...)

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Ainsi, en Ug, la desserte de nouveaux équipements ou services devra être réalisée à partir de l'avenue des Dix Acres en application des dispositions des orientations particulières d'aménagement qui précisent le PADD.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de leur affectation.

Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les nouvelles voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Pour les lotissements ou les groupes d'habitations, le raccordement des voies de l'opération (rue, piste cyclable, chemin pédestre,...) en espace non-privatif aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement sera imposé.

Article U.4 Desserte par les réseaux

Art. U.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

➔ voir le règlement d'assainissement
et son cahier de prescriptions techniques sur le site de Caen la Mer

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

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

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

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

L'effacement de l'ensemble des réseaux est obligatoire.

Article U.5 Superficie minimale des terrains

Art. U.5

Néant

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

Art. U.6

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

En Ua :

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 4m. Cependant les constructions (ou extensions de constructions) comprenant des bureaux, commerces, artisanat ou équipements d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait au moins égal 2m.

Sur le reste de la zone :

1°- Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 4m.

Cependant, ce retrait pourra être réduit :

- en bordure de rues créées au sein de groupes d'habitation ou de lotissements, lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera.
- lorsqu'un alignement de fait existe le long d'une voie : il pourra être poursuivi.

2°- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies (chemins et pistes cyclables).

3°- les constructions sont implantées à une distance des berges du Dan au moins égale à 5m.

Sur l'ensemble de la zone :

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

L'extension mesurée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.

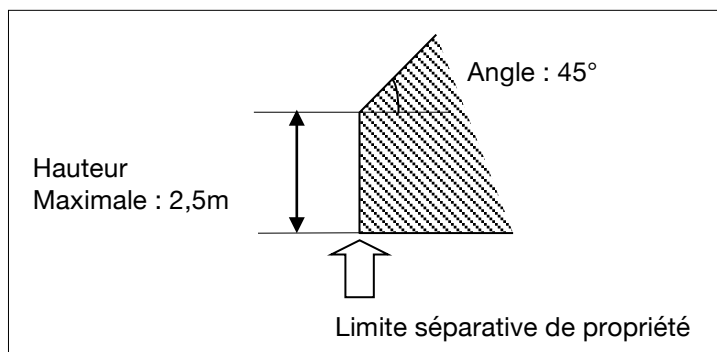
Article U.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. U.7

En Ug :

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de propriété. Cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m.

Sur le reste de la zone, les constructions sont implantées à l'intérieur du gabarit suivant, sauf si elles viennent s'adosser à un bâtiment existant en mitoyenneté et ce, dans la limite de l'héberge de ce bâtiment.



L'extension mesurée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la réhabilitation sans extension (avec ou sans changement de destination), ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. U.8

Néant

Article U.9 Emprise au sol des constructions

Art. U.9

En Ua, Ub et Ug : Néant

Sur le reste de la zone : L'emprise au sol des constructions restera inférieure à 50% de la superficie foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- à la reconstruction à l'identique après sinistre,

- aux équipements publics ;
- aux logements sociaux,
- aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,
- à l'extension à rez-de-chaussée des commerces existants.

Article U.10 Hauteur des constructions

Art. U.10

La hauteur des constructions est limitée à 9,50m. Elle est comptée en tout point sous l'emprise de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux.

En Ua : Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux habitables non compris les sous-sols enterrés.

Sur le reste de la zone : Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux habitables non compris les sous-sols enterrés. Toutefois un troisième niveau pourra être aménagé dans le respect des volumes préexistants.

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

Néanmoins l'extension d'une construction qui existe avant l'entrée en application du règlement et qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée pour permettre l'adaptation aux dispositions d'origine (extension d'une construction de plus grande hauteur, extension d'une construction dont le rez-de-chaussée est surélevé, etc.).

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. U.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'insérer harmonieusement dans son environnement paysager.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, Bâtiment Basse Consommation...) sont aussi autorisées ; elles pourront déroger aux règles de toiture dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Dès que les dispositions techniques le permettent, les paraboles, panneaux solaires, etc. devront être intégrées à l'architecture de la construction et seront disposés de façon à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

II – CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION (dispositions supplémentaires)

MATÉRIAUX ET COULEURS :

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc.) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen ; les couleurs claires domineront.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit ; Ce dernier sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Caen (du beige clair ou beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Pour les bardages de bois, seules les nuances claires sont autorisées.

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates ou mécaniques petit moule de couleur brun-orangé, d'ardoises, de zinc ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisés :

- Les panneaux solaires et vitrages,
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris-foncé pour les constructions à usage d'activité ou les équipements collectifs,
- Lorsqu'une construction présente un matériau différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce matériau.

Les pentes des pans de toitures seront comprises entre 35° et 60°.

Toutefois des pans de moindre pente seront autorisés pour couvrir des annexes implantées en limite séparative de propriété ou des extensions en rez-de-chaussée.

Les abris de jardin pourront présenter des caractéristiques différentes (pente, matériaux de toiture,...) dès lors qu'ils justifient de leur bonne insertion dans la végétation du jardin.

III - CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ OU DESTINÉES AUX LOISIRS (dispositions supplémentaires)

Elles seront étudiées de façon à limiter leur impact dans le paysage.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc.) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen ; les couleurs claires domineront.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit ; Ce dernier sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Caen (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades. On privilégiera l'emploi de bardage de bois sur les grandes surfaces. Les bardages métalliques ne seront pas brillants.

Les couvertures seront de couleur ardoise ou gris-foncé.

IV - CLÔTURES :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Si leur hauteur est supérieure à 2m, leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Les clôtures grillagées sont obligatoirement doublées de haies. Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non-destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne pourront être composées que d'une haie bocagère qu'un grillage pourra doubler.

Article U.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. U.12

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

Pour les vélos : Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou logements collectifs, il sera aménagé une aire de stationnement couverte et équipée ou un local équipé dont l'équipement et la superficie sont indiquées dans le PDU (*voir les dispositions en application jointes en annexes*).

Pour les automobiles, il est en particulier exigé :

Construction à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement. Ces places de stationnement auront une superficie totale de 25 m² (5m x 5m), elles seront contiguës, non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Logements collectifs : une place de stationnement par logement.

Hôtel : une place de stationnement par chambre.

Dispositions particulières :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs sociaux ni aux logements réservés aux seniors.

Dans le cas d'aménagement de quartiers sans voiture, chaque opération d'aménagement justifiera de la mise à disposition du quota exigé ; il pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire ses obligations, les dispositions de l'article R421-3 du Code de l'Urbanisme seront appliquées.

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

Art. U.13

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables (arbre isolé, alignement d'arbres) seront maintenues. Elles pourront être remplacées si leur état sanitaire le nécessite par des plantations équivalentes. Les haies seront maintenues ; elles pourront être ponctuellement interrompues pour la création d'un accès ou reconstituées en retrait pour permettre l'élargissement d'une voie.

Les clôtures vertes sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales.

Obligations de planter :

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 10 places de stationnement.

Sauf en Ua et Ub : Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30 % de leur superficie totale ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à 20 %. Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m² de parcelle.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux logements sociaux et aux équipements publics.

POUR INFORMATION :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ; Les arbres sont à distance minimale de 2m.

La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

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

Art. U.14

Néant

→ Voir "I- Dispositions Générales" pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent

Caractère de la zone

La zone UF est destinée à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, tertiaires, de services ou d'activités de maintenance liées au pôle scientifique et universitaire proche. Elle pourra aussi accueillir des équipements publics compatibles avec cette occupation.

On distingue **un secteur UFa** correspondant à la zone artisanale des Petites Chaussées.

Article UF.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UF.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Les carrières,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article UF2,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux aménagements paysagers,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravanning, PRL, ...).
- La réalisation de garages en sous-sol,

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

Art. UF.2

Logements : Seule la construction des logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone est autorisée. Elle l'est sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.

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

Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les autres pièces en sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Article UF.3 Accès et voirie

Art. UF.3

➔ *voir le cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers sur le site de Caen la Mer*

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Aucun accès automobile direct des parcelles n'est autorisé sur la RD7 et sur la voie qui cerne le parc de la BIJUDE et deviendra le Boulevard Urbain Nord.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UF.4 Desserte par les réseaux

Art. UF.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

➔ *voir le règlement d'assainissement et son cahier de prescriptions techniques sur le site de Caen la Mer*

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

b) Eaux résiduelles d'origine artisanales, industrielles ou commerciales :
(Dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) "*tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.*"

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

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

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

L'effacement de l'ensemble des réseaux est obligatoire.

Article UF.5 Superficie minimale des terrains

Art. UF.5

Néant.

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

Art. UF.6

Les constructions respectent les marges de recul portées sur les documents graphiques. En l'absence d'indication, elles respectent les dispositions suivantes.

En UFa :

- Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5m.

Sur le reste de la zone, les constructions sont implantées :

- À une distance de l'axe de la RD7 égale à 40m,
- À une distance de l'avenue de Suffolk égale à 10m. Cependant, des halls d'exposition vitrés pourront être implantés à une distance moindre mais jamais inférieure à 7,5m.
- À une distance de l'alignement du futur Boulevard Urbain Nord, au moins égale à 5m ;
- À une distance de l'alignement de la voie verte qui borde la limite communale avec EPRON au moins égale à 15m.

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

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

Art. UF.7

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celles-ci au moins égale à 3m.

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

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

Art. UF.8

Néant.

Article UF.9 Emprise au sol des constructions

Art. UF.9

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article UF.10 Hauteur des constructions

Art. UF.10

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9m.

Elle est comptée par rapport au point le plus haut de la toiture ou de l'acrotère et le sol existant avant travaux sous l'emprise de la construction.

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

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

Art. UF.11

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière. Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin.

Les constructions respecteront une simplicité de volume. Ne sont autorisés, pour les bâtiments à usage d'activités, que des volumes parallélépipédiques ainsi, des acrotères doivent masquer les toitures à deux pans de faible pente. Toutefois, les toitures curvilignes pourront rester visibles.

Sauf en UFa : Les façades des constructions seront recouvertes d'un bardage métallique de teinte unique pour l'ensemble : gris foncé métallisé (RAL9023) ; Cependant, les entreprises pourront personnaliser leurs bâtiments par un matériau distinct, destiné à rester apparent : il ne couvrira pas plus de ¼ de la surface de chaque façade (1/2 pour les verrières d'exposition).

Les parties de couverture apparentes seront traitées par un matériau de couleur grise.

ENSEIGNES – PUBLICITÉ

La publicité est interdite sur l'ensemble de la zone.

Seules sont autorisées les enseignes comportant la raison sociale ou l'objet social de l'entreprise. Elles ne débordent pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

Leurs surfaces cumulées ne pourront excéder 1/10^{ème} de chaque façade.

CLOTURES

Elles masqueront les stationnements, stockage et cours de service des entreprises.

Elles auront une hauteur de 1,80 mètres.

Elles seront exemptes de toute publicité ou raison sociale.

Elles reprendront l'un des dispositifs suivants :

- un grillage métallique rigide ; sur le parc de la Bijude, il sera de couleur noir ou gris anthracite.
- une clôture pleine constituée d'éléments de bardages métalliques de même nature que celui des bâtiments

Pour des entreprises tertiaires ne nécessitant pas de stockage de matériaux et ne générant qu'un faible stationnement, les clôtures se seront pas obligatoires si le stationnement est intégré grâce à un aménagement paysager particulier.

Article UF.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. UF.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Chaque entreprise doit assurer, dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité.

Cependant, dans les espaces libres situées en avant des clôtures, seront autorisés :

- le stationnement de véhicules destinés aux clients des entreprises,
- l'exposition des produits de l'entreprise (aux seules heures d'ouverture de celle-ci).

Pour les vélos : Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou logements collectifs, il sera aménagé une aire de stationnement couverte et équipée ou un local équipé dont l'équipement et la superficie sont indiquées dans le PDU (*voir les dispositions en application jointes en annexes*).

Dans le périmètre du Projet d'envergure métropolitain du plateau Nord, tel que précisé au SCOT, la réalisation de stationnement en ouvrage est obligatoire pour tout parc de stationnement de plus de 500 places.

De même, le stationnement en ouvrage sera requis pour tout commerce ou ensemble commercial portant sur des bâtiments dont la surface de plancher sera supérieure à 5000 m².

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

Art. UF.13

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

Sauf en UFa : L'espace laissé disponible entre l'alignement des voies et celui des constructions sera obligatoirement destiné à un espace vert planté en prairie (sauf zones d'accès). Il pourra recevoir des aires temporaires de stationnement s'il est aménagé en dalles alvéolées engazonnées.

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

Art. UF.14

Néant.

Article UF.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Art. UF.15

Les commerces ou ensembles commerciaux portant sur des bâtiments dont la surface de plancher sera supérieure à 10 000 m² devront prévoir la couverture de leur besoins énergétiques. Celle-ci devra être complète en 2025.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE
1AU**

→ Voir "I- Dispositions Générales" pour connaître
les conditions d'application des règles qui suivent

Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension des quartiers résidentiels. Elle pourra recevoir de l'habitat et les activités, services et équipements qui lui sont normalement liés.

Article.1AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AU.1

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec le caractère ou la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les nouvelles installations artisanales à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec la vocation dominante de la zone.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les entrepôts commerciaux non-liés à un commerce de vente au détail,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux aménagements paysagers,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

Sont de plus interdits :

- Les garages en sous-sol (enterré ou semi-enterré).

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

Art. 1AU.2

1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve du respect des conditions suivantes :

- que l'opération prenne en compte les orientations particulières d'aménagement qui complètent le PADD et qu'ainsi elle ne soit pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone,
- que le pétitionnaire justifie que le projet intègre la prise en compte des risques liés au ruissellement des eaux et à l'affleurement de nappe phréatique, en cohérence avec les dispositions des orientations particulières d'aménagement qui complètent le PADD.

2- Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les autres pièces en sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Collecte des ordures ménagères : tout projet de construction devra comporter au moins un local équipé ou une aire de stockage couverte et équipée pour les bacs de collecte des ordures ménagères. De plus, toute opération de construction ou d'aménagement conduisant au logement d'au moins 150 personnes sera équipé d'au moins une colonne d'apport volontaire de verre sur l'espace public. Il sera requis une colonne par tranche entière de 400 habitants.

→ voir le cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers sur le site de Caen la Mer

Article 1AU.3 Accès et voirie

Art. 1AU.3

→ voir le cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers sur le site de Caen la Mer

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m. Il ne desservira pas plus de deux maisons individuelles, au-delà, l'accès sera assimilé à une rue : les dispositions ci-après s'y appliqueront (place de retournement dans les voies en impasse, ...)

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de leur affectation. Elles respecteront les principes définis par les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le PADD. Ainsi, aucun accès automobile privatif ne sera autorisé sur la RD141 / Rue de Mathieu

Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères (*voir le règlement de collecte de Caen la Mer*).

Les nouvelles voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire aisément demi-tour.

Pour les lotissements ou les groupes d'habitations, le raccordement des voies de l'opération (rue, piste cyclable, chemin pédestre,...) en espace non-privatif aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement sera imposé.

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AU.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

→ voir le règlement d'assainissement
et son cahier de prescriptions techniques sur le site de Caen la Mer

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

b) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux

pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

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

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

La réalisation de bassins de traitement ou de rétention est soumise aux dispositions minimales suivantes :

- ils seront accessibles depuis la voie publique par les véhicules d'entretien,
- s'ils ne sont pas intégrés aux aménagements paysagers de la zone, ils seront clôturés de façon à assurer la sécurité.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

L'effacement de l'ensemble des réseaux est obligatoire.

Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AU.5

Néant

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

Art. 1AU.6

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5m.

Ce retrait pourra être réduit en bordure de rues créées au sein de groupes d'habitation ou de lotissements, lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera.

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

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

Art. 1AU.7

Le recul d'une construction le long des limites de propriétés peut-être nul, si cette limite n'est pas une limite de zone. Sinon, il est au moins égal à 4m.

Cependant, si la partie de façade en regard de la limite séparative de propriété ne comporte pas de baies (y compris vérandas et porte-fenêtre, non compris les autres portes), et si sa longueur est au plus égale à 10m, ce recul peut être réduit jusqu'à 2m.

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

Art. 1AU.8

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite entre une annexe et sa construction principale ou entre deux annexes.

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

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

Néant.

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

Les constructions auront une hauteur totale inférieure à 9,5m. Elle est comptée en tout point sous l'emprise de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux. Elles comprendront au maximum 2 niveaux habitables non compris les sous-sols enterrés. Cependant, une opération d'aménagement pourra comprendre des constructions de 3 niveaux habitables (non compris les sous-sols enterrés) sur un maximum de 20% de l'emprise au sol totale des constructions qu'elle accueille.

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol ou le vide sanitaire n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

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

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

Art. 1AU.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'insérer harmonieusement dans son environnement paysager.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les constructions d'Architecture Contemporaine ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, Bâtiment Basse Consommation, ...) sont aussi autorisées ; elles pourront déroger aux règles de toiture dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Dès que les dispositions techniques le permettent, les paraboles, panneaux solaires, etc., devront être intégrées à l'architecture de la construction et seront disposés de façon à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

II - CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ, DESTINÉES AUX LOISIRS OU ÉQUIPEMENTS

Elles seront étudiées de façon à limiter leur impact dans le paysage.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc.) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen ; les couleurs claires domineront.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit ; Ce dernier sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Caen (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

On privilégiera l'emploi de bardage de bois sur les grandes surfaces.

Les bardages métalliques ne seront pas brillants.

Les couvertures seront de couleur ardoise ou gris-foncé.

III – AUTRES CONSTRUCTIONS

MATERIAUX ET COULEURS :

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc.) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen ; les couleurs claires domineront.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit ; Ce dernier sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Caen (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Pour les bardages de bois, seules les nuances claires sont autorisées.

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates ou mécaniques petit moule de couleur brun-orangé, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc,
- Les panneaux solaires et vitrages,
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris-foncé pour les constructions à usage d'activité ou les équipements collectifs,

Les pentes des pans de toitures seront comprises entre 35° et 60°.

Toutefois des pans de moindre pente seront autorisés pour couvrir des annexes implantées en limite séparative de propriété.

Les abris de jardin pourront présenter des caractéristiques différentes (pente, matériaux de toiture, ...) dès lors qu'ils justifient de leur bonne insertion dans la végétation du jardin.

IV - CLÔTURES :

Les opérations d'aménagement définiront précisément le type de clôtures autorisées (sur rue, sur limite séparative) de façon à assurer l'harmonie du cadre paysager.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Si leur hauteur est supérieure à 2m, leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Ils pourront être percés d'ouvertures.

Les clôtures grillagées sont obligatoirement doublées de haies.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non-destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne pourront être composées que d'une haie bocagère qu'un grillage pourra doubler.

V – PROTECTION DES ÉLEMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes protégées en application de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme : arbres isolés, alignements d'arbres, haies bocagères ...) seront maintenues et intégrées dans l'aménagement paysager du secteur. Dans le cas de haies, elles pourront, si le plan d'aménagement l'impose être reconstituée en recul.

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

Art. 1AU.12

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

Pour les vélos : Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou logements collectifs, il sera aménagé une aire de stationnement couverte et équipée ou un local équipé dont l'équipement et la superficie sont indiquées dans le PDU (*voir les dispositions en application jointes en annexes*).

Pour les automobiles, il est en particulier exigé :

Construction à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement. Ces places de stationnement auront une superficie totale de 25 m² ; elles seront non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Constructions à usage d'habitations collectives :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON.

Constructions à usage de bureaux, commerces ou services :

- une aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 60% de la SHON.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire ses obligations, les dispositions de l'article R421-3 du Code de l'Urbanisme seront appliquées.

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

Art. 1AU.13

Obligation de planter :

Les lisières vertes inscrites en limite de secteurs seront aménagées en respectant les Orientations Particulières d'Aménagement qui précisent le P.A.D.D.

Les autres plantations à créer, repérées au règlement graphique, seront constituées de haies bocagères hautes d'essences locales, ou d'un alignement d'arbres doublé d'une haie basse taillée.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

Toute limite de propriété séparant la propriété avec une parcelle non-destinée à la construction sera plantée d'une haie.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les opérations d'aménagement comprendront une surface plantée au moins égale à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

Ce quota d'espaces verts sera planté d'arbres-tiges et aménagé de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Il ne comprendra :

- ni aires de stationnement
- ni bassins de rétention des eaux pluviales, à l'exception des ouvrages qui par leur paysagement -noues plantées,...- font partie intégrante des espaces verts.

Pour être décompté, il ne devra pas contenir des espaces d'une superficie inférieure à 30m² (d'un seul tenant) ou de moins de 1m de largeur.

Au moins un de ces espaces verts aménagés aura une superficie au moins égale à 300m².

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30 % de leur superficie totale ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale est ramenée à 20 %. Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m² de parcelle.

POUR INFORMATION:

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

Les arbres le sont à une distance minimale de 2m.

La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

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

Art. 1AU.14

Néant

ZONE 2AU

→ Voir "I- Dispositions Générales" pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent

Caractère de la zone

Cette zone à caractère naturel est réservée au développement futur de la commune.

Le secteur 2AUf est plus spécifiquement réservé à l'extension du parc d'activités économiques de la Bijude.

Le reste de la zone est destiné à l'expansion résidentielle de la commune. Il pourra recevoir des logements et tous commerces, équipements ou services liés à cette occupation résidentielle dominante.

On y distingue **le secteur 2AUv** : non-constructible, il pourra recevoir des espaces verts ou des ouvrages de gestion des eaux pluviales nécessités par l'aménagement de la zone 2AU.

Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. 2AU.1

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

- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les nouvelles constructions agricoles,
- Le stationnement des caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.

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

Art. 2AU.2

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

La zone sera ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU, qui prendra en compte les orientations d'aménagement du PADD et les principes fixés par les orientations particulières d'aménagement, qui le complètent par secteur.

Le pétitionnaire justifiera que le projet intègre la prise en compte des risques d'affleurement de nappe phréatique, le cas échéant.

En attendant, elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre cette destination future.

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

- les équipements d'infrastructure, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.
- Les équipements sportifs et récréatifs (constructions et installations) publics ainsi que les aires de stationnement, affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.

Articles 2AU.3 à 2AU14

Néant.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

**ZONE
A**

→ Voir "I- Dispositions Générales" pour connaître
les conditions d'application des règles qui suivent

Caractère de la zone

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, et les équipements d'intérêt général.

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.
- Tout lotissement,
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées ou nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois,
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique,
- Les garages en sous-sol (enterré ou semi-enterré).

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

Art. A.2

Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les autres pièces en sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

De plus :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité d'un siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par la présence de constructions agricoles.
- Les équipements d'intérêt général sont autorisés dès lors que du fait de leur nature ou de leur destination, ils ne sauraient être édifiés ailleurs.

Article A.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. A.3

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements desservis.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. A.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nécessitant une alimentation en eau potable.

II - ASSAINISSEMENT :

→ voir le règlement d'assainissement
et son cahier de prescriptions techniques sur le site de Caen la Mer

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain privilégieront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou les occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Néant

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

Art. A.6

Les nouvelles constructions sont implantées :

- le long de la RD7 et du futur boulevard urbain nord : à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 250m.
- le long des voies publiques : à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 25m.
- le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) : à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 15m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. A.7

Le long des limites qui sont aussi des limites de zone urbaine ou à urbaniser : les nouvelles constructions sont implantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 25m.

Le long des autres limites séparatives de propriétés :

Les nouvelles constructions sont implantées soit en limite soit à une distance de celle-ci au moins égale à 10m.

L'extension mesurée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article A.8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres
sur une même propriété**

Art. A.8

Néant.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Art. A.9

Néant.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Art. A.10

Les constructions à usage d'habitation comprendront au maximum 2 niveaux habitables non compris les sous-sols enterrés.

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ou du vide sanitaire n'excèdera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique après sinistre.

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

Art. A.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, Bâtiment Basse Consommation, etc.) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Dès que les dispositions techniques le permettent, les antennes et paraboles seront disposées de façon à ne pas être visibles depuis les voies publiques ; Les secondes seront peintes de façon à ne pas se détacher visuellement de leur support.

II- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION (dispositions supplémentaires)

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc.) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen ; les couleurs claires domineront.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (bardages de bois, vitrages, structures métalliques, etc.) recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse ; Il sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Caen (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Pour les bardages de bois, seules les nuances de bois et les teintes claires sont autorisées.

III- CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ AGRICOLE (dispositions supplémentaires)

Elles seront étudiées de façon à limiter leur impact dans le paysage. Ainsi les couleurs ne seront ni vives ni claires.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc.) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen ;

On privilégiera l'emploi de bardage de bois sur les grandes surfaces.

Les bardages métalliques ne seront pas brillants.

Les couvertures seront de couleur ardoise ou gris-foncé.

IV - CLÔTURES :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.

Les clôtures ne pourront être composées que d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1m) qu'une haie bocagère pourra doubler.

Les ouvrages de maçonnerie sont néanmoins autorisés dans la zone d'accès à la parcelle.

V – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Lors de réorganisation foncière ou agricole, les haies bocagères pourront être arasées sous réserve qu'un linéaire équivalent soit préalablement replanté à proximité : il le sera avec les trois strates qui constituent une haie bocagère traditionnelle.

Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. A.12

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

Les places de stationnement nécessaires auront une superficie totale de 25 m² ; elles seront non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles.

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

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

Art. A.13

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale. Les haies de conifères sont interdites.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

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

Art. A.14

Néant.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

**ZONE
N**

→ Voir "I- Dispositions Générales" pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent

Caractère de la zone

Sont classées en Zone Naturelle les parties du territoire, équipées ou non :

- Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites et des paysages, et la présence d'une zone inondable justifient l'interdiction du développement de l'urbanisation ; elles sont regroupées dans un secteur **Np** (« p » comme protection)
- Où l'occupation actuelle et l'activité agricole non-dominante autorisent des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone « A », mais où la desserte par les réseaux et voirie et les choix communaux dans une perspective de développement durable, justifient la limitation du développement de l'urbanisation.

On y distingue :

- **un secteur Ng** strictement réservé au golf public,
- **des secteurs Nh** de taille et de capacité d'accueil limitées à destination résidentielle
- **un secteur Ne** (« e » comme économique) de taille et de capacité d'accueil limitées ; il est réservé, en bordure du parc d'activités de la Bijude, à des activités économiques.

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. N.1

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

- Les lotissements de toute nature,
- Les constructions agricoles recevant de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les entrepôts commerciaux,
- Tout hébergement léger de loisirs,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessités par les équipements d'infrastructure et les aménagements paysagers
- Les garages en sous-sol (enterrés ou semi-enterrés)

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

Art. N.2

1°- En Np : Sont seulement autorisés :

- les aménagements légers et installations nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aires de stationnement non-imperméabilisées, aménagements paysagers, mobiliers, etc.),
- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés ailleurs.

2°- En Ng : Sont seulement autorisés :

- les terrains de golf et les installations qui les complètent,
- les aménagements légers, et installations nécessaires à la mise en valeur du site ou à son ouverture au public,
- toutes voies vertes : chemins, pistes cyclables, chemins équestres, etc.,
- l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation ;

3° Sur le reste de la zone :

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve du respect des conditions suivantes :

- o que la capacité des réseaux et voies existants le permette,
- o que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifient son changement de destination,
- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement ; elles le sont seulement en extension ou en prolongement de constructions agricoles existantes lors de l'approbation du PLU ou lors du transfert d'un siège d'exploitation.
- La reconstruction à l'identique des constructions après sinistre,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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.
- Sauf en Ne : l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation.
- les aires de stationnement, aires de jeux et espaces verts,
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans le paysage.

Sont de plus autorisées en Nh :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation.

Sont de plus autorisées en Ne :

- le changement de destination au profit exclusif d'activités économiques ou du logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance et le gardiennage des activités autorisées.
- l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes,

4°- De plus :

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

Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Dans les zones inondables : seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les aménagements légers et installations nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public dès lors que leur impact sur les zones inondables est maîtrisé,
- Tous travaux ou ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs.

Article N.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. N.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4 m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de leur affectation. Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. N.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable.

II - ASSAINISSEMENT :

→ voir le règlement d'assainissement
et son cahier de prescriptions techniques sur le site de Caen la Mer

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux

pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

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

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :
Ils seront enterrés.

Article N.5 Superficie minimale des terrains

Art. N.5

Néant

Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. N.6

Les constructions (y compris les extensions de construction) seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à :

- 5m le long de la VC201,
- 10m, le long des autres voies.

Elles sont implantées à une distance de l'axe des autres chemins (dont les pistes cyclables) au moins égale à 5m.

Elles sont implantées à une distance des berges au moins égale à 10m.

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

L'extension mesurée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.

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

Art. N.7

Les nouvelles constructions sont implantées à une distance des berges au moins égale à 10m.

De plus :

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

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

L'extension mesurée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. N.8

La distance entre deux bâtiments non-contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite entre une annexe et sa construction principale ou entre deux annexes.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Art. N.9

Elle restera inférieure à 20% de la superficie de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Art. N.10

Les constructions (ou extensions de construction) comprendront au maximum 2 niveaux habitables non compris les sous-sols enterrés.

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol ou le vide sanitaire n'excèdera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

Néanmoins l'extension d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions qui précèdent, est autorisée pour permettre l'adaptation aux dispositions d'origine.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux constructions agricoles (manèges, etc.) ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. N.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'insérer harmonieusement dans son environnement paysager.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, Bâtiment Basse Consommation...) sont aussi autorisées, ils pourront déroger aux règles de toitures dès lors qu'ils justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Dès que les dispositions techniques le permettent, les paraboles, panneaux solaires, etc., devront être intégrées à l'architecture de la construction et seront disposés de façon à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

II - CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ, AGRICOLES OU DESTINÉES AUX LOISIRS (dispositions supplémentaires)

Elles seront étudiées de façon à limiter leur impact dans le paysage.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc.) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen ; les couleurs claires domineront.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit ; Ce dernier sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Caen (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

On privilégiera l'emploi de bardage de bois sur les grandes surfaces.

Les bardages métalliques ne seront pas brillants.

Les couvertures seront de couleur ardoise ou gris-foncé.

III – AUTRES CONSTRUCTIONS (dispositions supplémentaires)

MATERIAUX ET COULEURS :

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc.) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen ; les couleurs claires domineront.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit ; Ce dernier sera de nuance claire, dans les tonalités de la pierre de Caen (du beige clair au beige ocré). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Pour les bardages de bois, seules les nuances claires sont autorisées.

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates ou mécaniques petit moule de couleur brun-orangé, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc,
- Les panneaux solaires et vitrages,
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris-foncé pour les constructions à usage d'activité ou les équipements collectifs,
- Lorsqu'une construction présente un matériau différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Les pentes des pans de toitures seront comprises entre 35° et 60°.

Toutefois des pans de moindre pente seront autorisés pour couvrir des annexes implantées en limite séparative de propriétés.

Les abris de jardin pourront présenter des caractéristiques différentes (pente, matériaux de toiture, ...) dès lors qu'ils justifient de leur bonne insertion dans la végétation du jardin.

IV - CLÔTURES :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Si leur hauteur est supérieure à 2m, leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Les clôtures grillagées sont obligatoirement doublées de haies.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non-destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne pourront être composées que d'une haie bocagère qu'un grillage pourra doubler.

V – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables (arbres isolés, alignements d'arbres), seront maintenues : elles pourront être remplacées si leur état sanitaire le nécessite par des plantations équivalentes. Les haies seront maintenues ; elles pourront être ponctuellement interrompues pour la création d'un accès ou reconstituer en retrait pour permettre l'élargissement d'une voie.

Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. N.12

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

Les places de stationnement nécessaires auront une superficie totale de 25 m² ; elles seront non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles.

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

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

Art. N.13

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole sont obligatoirement des clôtures vertes ; elles sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale ; elles pourront être doublées de grillages ou de lisses normandes ;

Les haies de conifères sont interdites.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essence locale doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

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

Art. N.14

Néant.

VI – ANNEXES

DISPOSITIONS PRÉVUES PAR LE PDU DE CAEN LA MER POUR LE STATIONNEMENT DES CYCLES :

Normes pour la création de stationnement privé pour les vélos			
Principes généraux	Concernant les obligations de stationnement pour les véhicules non motorisés, les documents d'urbanisme locaux prévoiront la création d'emplacements de stationnement pour les cycles respectant les minima de superficie précisés dans les tableaux ci-dessous. En outre, ces emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Enfin, ils seront équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivols individuels.		
Normes minimales	Habitat	Bureaux, activités	Equipements publics ou d'intérêt collectif
	Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute : +1,5 m² / logement de type chambre, studio, F1 ou F2 +3 m² / logement de type F3 ou F4 +4,5 m² / logement de type F5 ou plus	Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute : +1,5 m² pour 80 m² de SHON	Une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs...