

1. La zone d'urbanisation future

3.1. la zone d'urbanisation future mixte à dominante d'habitat

Zone 1AU

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Seules les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1AU2 sont autorisées.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls sont autorisés,

- Les constructions et extensions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, et leurs sous-destinations, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation dominante d'habitation.
- Les constructions et extensions à destination d'habitation (logement et hébergement) qui constituent la vocation dominante de la zone.
- Les constructions et extensions à destination de commerce et d'activités de service, en dehors de la sous destination de commerce de gros, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation dominante d'habitation.
- Les constructions et extensions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, en dehors des sous destination d'industrie et d'entrepôt, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation dominante d'habitation.
- Les changements des destinations des constructions et extensions dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation d'habitation environnantes et qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'intérêt collectif et services public, à l'activité agricole et ceux nécessaires aux constructions, extensions et installations admises dans la zone.
- Les constructions à destination d'habitation à la condition d'être compatibles avec les dispositions du PLH.

De plus,

- 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.
- L'autorisation de démolir peut être accordée pour un bâtiment lorsqu'il ne présente pas un intérêt architectural, historique ou identitaire particulier et que sa démolition n'est pas susceptible de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, seules les occupations ou utilisations du sol les intégrant sont autorisées.
- Dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les opérations couvrant partiellement le secteur à aménager devront contribuer à l'aménagement de l'ensemble des parties communes du secteur, proportionnellement au nombre de logements créés sur l'ensemble des logements projetés.
- Toute intervention sur des éléments remarquables identifiés sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) du code de l'urbanisme sont autorisées. Aucune ombre portée ne pourra s'étendre sur un fond voisin, les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme illustreront le respect de ces dispositions.

1. La zone d'urbanisation future

3.1. la zone d'urbanisation future mixte à dominante d'habitat

Zone 1AU

- Dans les terrains où sont prévues des implantations commerciales, des dispositions spécifiques d'aménagements et d'organisation du stationnement doivent être mises en œuvre dans un souci de limitation de la consommation d'espace.
- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux comportant sur une surface de plancher de plus de 5 000 m² devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage et justifier de la desserte du projet par un transport collectif.
- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² devront prévoir également leur construction sur au moins deux niveaux. Ils devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.
- Tout projet se référera au « Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'au « Cahier des recommandations techniques » de Caen la mer.
- Les projets d'aménagement et de constructions doivent prévoir l'emplacement d'une colonne à verre (enterrée ou semi-enterrée), intégrée au projet, par tranche pleine de 400 habitants, avec un minimum d'une colonne à verre pour tout projet compris entre 150 et 400 habitants.
- Les constructions nouvelles et les opérations d'aménagement doivent comporter des lieux de stockage des déchets, situés sur le domaine privé, dimensionnés de manière à permettre la manipulation aisée de tous les bacs roulant nécessaires au bon fonctionnement du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés (cf. cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés : Caen-la-Mer).
- La commune étant concernée par la présence présumée ou avérée de cavités souterraines non localisées, il est recommandé au pétitionnaire de mener toutes les investigations préalables et nécessaires afin de confirmer leur présence ou non sur le terrain d'assiette du projet et de prendre toutes les dispositions utiles et nécessaires de nature à garantir la sécurité des biens et des personnes.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ; en aucun cas, l'accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

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. Dans ce cadre, La mutualisation des accès pourra être imposée.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

II. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et les véhicules publics de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les plateformes de retournement en bout d'impasse auront une dimension minimale de 18 m x 22 m. Dans le cas de plateforme circulaire, le rayon intérieur sera au minimum de 5 m et le rayon extérieur au minimum de 13 m. La voirie concernée devra pouvoir résister au passage de véhicules de poids lourds (PTAC de 13 tonnes par essieu).

Les voies ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de chaussée de :

- Voie à sens unique : 4 m
- Voie à double sens : 3 m par voie

1. La zone d'urbanisation future

3.1. la zone d'urbanisation future mixte à dominante d'habitat

Zone 1AU

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 10 logements individuels ou 3000 m² en logements intermédiaires et 5000 m² de plancher en logements collectifs. Elles seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas aux accès aux parkings en sous-sol.

Les voies de desserte de lotissements de plus de 10 parcelles ne devront pas être conçues avec rebroussement. Le plan masse devra prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement de voirie ultérieure avec les éventuels lotissements mitoyens.

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

II. Assainissement

A/ Eaux usées

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la mer.

Ce règlement est disponible notamment à l'adresse suivante : <http://www.caenlamer.fr/dea-telecharger.asp>

Tout projet se référera au « Règlement d'assainissement collectif ».

Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. Dans le cas d'une impossibilité de raccordement de toute nouvelle construction au réseau d'assainissement collectif, les solutions les plus adaptées en matière d'assainissement non collectif devront être recherchées. Pour cela, le pétitionnaire devra se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif, pour validation du système d'assainissement individuel, au préalable de tout dépôt de demande d'autorisation d'occupation des sols.

Dans le cadre de création de réseaux destinés à être classés dans le domaine public, il sera exigé le respect de tous les articles du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen la mer et de son cahier de prescriptions techniques.

Les travaux sur le réseau d'assainissement doivent faire l'objet d'une programmation par la Communauté Urbaine.

B/ Eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée. Lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, après qu'aient été mises en œuvre sur les fonds privés, toutes les solutions de rétentions susceptibles de limiter les apports pluviaux –et d'éviter ainsi la saturation du réseau- et à la condition de la capacité suffisante du réseau public de collecte.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent. Pour rappel, la collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

1. La zone d'urbanisation future

3.1. la zone d'urbanisation future mixte à dominante d'habitat

Zone 1AU

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou extensions à usage d'activité économique pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Les constructions ou extensions, autres qu'à usage d'activité économique, devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Des reculs moindres, avec un minimum de 2 mètres de retrait, peuvent être autorisés sur une longueur équivalente à 30% de la façade sur rue en cas d'extension des bâtiments existants.

En cas d'implantation en retrait de l'alignement, les débords de toiture, marquise, prise d'air, ouvrages techniques de faible dimension... pourront être implantés à un retrait moindre.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont soumis à aucune règle d'implantation, sous réserve de la prise en compte des dispositions de l'article 11 s'y rapportant.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, seront implantées à une distance des voies équivalente à 2 fois la hauteur totale de l'installation par rapport au terrain naturel avec un minimum de 20 mètres.

L'implantation des abris de jardin est autorisée sur toute l'emprise de la parcelle à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue(s) du bâtiment principal.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) latérale(s),
- soit implantées avec un retrait (D) au moins égal à 3 m.

2 - Règles d'implantation par rapport aux autres limites séparatives

En fond de terrain, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal à la hauteur de la façade, avec un minimum de 4 m. Les abris de jardin d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas concernés par cette disposition.

3 - Cas particuliers

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments, sans toutefois dépasser la hauteur des bâtiments en question.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, seront implantées à une distance des limites de propriété équivalente à 2 fois la hauteur totale de l'installation par rapport au terrain naturel avec un minimum de 20 mètres.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont soumis à aucune règle d'implantation, sous réserve de la prise en compte des dispositions de l'article 11 s'y rapportant.

L'aménagement de «vues» éventuelles sur une propriété voisine doit obéir aux dispositions suivantes :

1. La zone d'urbanisation future

3.1. la zone d'urbanisation future mixte à dominante d'habitat

Zone 1AU

- aucune « vue droite » à moins de 4 m des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle,
- aucune « vue oblique » à moins de 2 m des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur maximale des constructions

1.1 - Hauteur maximale des façades sur rue

La hauteur maximale des façades sur rue ne peut dépasser **9 m**. Pour les constructions en toiture terrasse, cette hauteur est ramenée à **6 m**.

1.2 - Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades sur rue définie au paragraphe 1.1 de l'article 10 de cette zone détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

1.3 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **12 m**. Pour les constructions en toiture terrasse, cette hauteur est ramenée à **9 m**.

2 – Cas particuliers - Eoliennes

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne pourront excéder de plus d'1 mètre la hauteur maximale de l'habitation principale présente sur la propriété. En l'absence d'habitation sur la propriété, la valeur retenue est celle de l'habitation la plus proche.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Esthétique générale

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. **Cette disposition prévaut sur toutes les autres.**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. La zone d'urbanisation future

3.1. la zone d'urbanisation future mixte à dominante d'habitat

Zone 1AU

Matériaux

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région ou dans leur environnement urbain. Cette disposition peut être adaptée en cas de recherche architecturale affirmée ou dans un objectif de développement durable.

Façades

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, béton apparent s'il est réalisé avec un coffrage appareillé et coulé avec soin) devront recevoir un parement (essentage d'ardoises, de tuiles, de clins PVC bois de teinte naturelle, bardage bois, etc.), un enduit teinté dans la masse ou une peinture.

Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre de Caen ou l'environnement urbain. Tout élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux. En outre, il doit être associé à *au moins* une autre teinte ou deux matériaux distincts dès lors que l'intégration de la construction dans son environnement urbain est assurée.

Les annexes de moins de 12 m², les abris de jardin et vérandas ne sont pas soumis à cette disposition.

Couvertures

Les matériaux de couverture autorisés sont :

- la tuile plate naturelle ou vieillie petit moule,
- l'ardoise rectangulaire petit moule posée à pureau droit,
- le bac acier de couleur sombre,
- le cuivre,
- le zinc,
- le verre,

D'autres matériaux de couverture pourront être autorisés s'ils répondent à une recherche architecturale affirmée ou à un objectif de développement durable.

Pour les annexes à l'habitation de plus de 12 m², les matériaux seront similaires à l'habitation principale. Les annexes de moins de 12 m², les abris de jardin et vérandas ne sont pas soumis à cette disposition.

Les piscines pourront être couvertes de matériau polycarbonate ou de verre.

Formes et volumes

Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées. Les formes et volumes des projets respecteront les échelles et volumétries environnantes, notamment l'habitat individuel de type pavillonnaire.

Toitures

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Pour les constructions avec combles, seules sont autorisées :

- les toitures à deux pans principaux d'une pente de toit comprise entre 40° à 60°,
- les toitures à un seul versant ou à plus faible pente pour les extensions ou annexes,
- les toitures mansardées ayant une pente entre l'égout de toiture et la ligne de bris comprise entre 40° et 60° et un pan supérieur (terrasson) ne pouvant correspondre à une toiture terrasse ni être plan.

Abris de jardins

Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 12m² sont autorisés dès lors et qu'ils disposent d'une toiture, d'une pente minimum de 15°, revêtue soit des matériaux mentionnés ci-avant, soit de shingle.

1. La zone d'urbanisation future

3.1. la zone d'urbanisation future mixte à dominante d'habitat

Zone 1AU

Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

Leur implantation est autorisée sur toute l'emprise de la parcelle à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue(s) du bâtiment principal.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies :

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éolienne, etc....) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Clôtures

Tout projet relatif aux clôtures est soumis à déclaration préalable.

D'une manière générale, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement urbain.

Elles seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie.

Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade sont autorisées à condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 m. Sur rue, elles seront constituées de soubassements d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,60 m.

La hauteur des portails sera proportionnée aux éléments de maçonnerie et à celle liée à l'identité des lieux.

Les éléments de maçonnerie devront être traités de la même façon que les façades des bâtiments. Les haies devront être composées d'essences locales.

Les murs en pierre traditionnels existants, donnant sur la voie publique, quelle que soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l'identique. L'enduit ton pierre pourra être autorisé ponctuellement (habillage de jambage, de renfort...). Les pierres de substitution devront présenter un aspect similaire au produit naturel, tant pour la matière, la couleur, que le type d'appareillage. Le percement d'un mur traditionnel, pour la création d'une entrée charretière, est autorisé uniquement s'il est accompagné de la création d'un linéaire équivalent en retrait et/ou d'un porche en maçonnerie traditionnelle. Les interventions d'arasement ou les créations d'ouverture sur les murs traditionnels sont soumises à déclarations préalables ou autorisation d'urbanisme adaptée de même nature. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs visés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou pour les projets d'équipement publics.

Les boîtes à lettres et coffret d'alimentation (électricité et gaz) seront encastrés, sauf impossibilité technique, en domaine privatif.

Vérandas

Sauf recherche architecturale particulière, les vérandas vues de l'espace public devront rester un volume mineur par rapport à la construction, leur pente devra être la plus proche possible de celle de la toiture. Les vérandas, sas d'entrée et serres ne sont pas soumises aux règles édictées par les dispositions du présent article.

Recherche architecturale particulière

Dans le cadre d'une recherche architecturale particulière, certains matériaux, formes ou volumes pourront être autorisés dès lors que leur bonne intégration dans l'environnement proche et lointain est démontrée.

1. La zone d'urbanisation future

3.1. la zone d'urbanisation future mixte à dominante d'habitat

Zone 1AU

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il sera exigé au minimum une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Il ne pourra néanmoins être exigé plus de 2 places par logement. Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé une place de stationnement par logement.

Les installations et équipements publics prévoient un nombre de places de stationnement pour les cycles adapté à leur fréquentation et notamment du stationnement pour les vélos.

Il sera être exigé la réalisation de stationnement en ouvrage pour toute opération nécessitant un parc de stationnement de plus de 500 places.

Des dispositions spécifiques d'aménagement et d'organisation du stationnement devront être prévues dans un souci de limitation de la consommation d'espace.

Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre de places de stationnement créées, adaptés aux besoins de la construction et de son usage, ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'activités, les places de stationnement à créer seront déterminées en fonction de leur capacité d'accueil. Le projet pourra être refusé si les besoins en stationnement n'apparaissent pas adaptés au projet.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles lui sont affectées.

Les aires de stationnement de plus de 3 véhicules automobiles seront obligatoirement paysagées.

En l'application de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il pourra être dérogé aux dispositions visées ci-avant.

Le stationnement des caravanes est limité à 3 mois maximum, sauf lorsqu'elles sont abritées et présentes sur une unité foncière comprenant une habitation.

Tout bâtiment destiné au commerce de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5000m² devront prévoir le stationnement en ouvrage et la justification d'une desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots, il sera prévu au minimum 0,5 place de stationnement visiteur en partie commune, arrondi à l'entier supérieur.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

25% de la superficie des parcelles doivent être traités en espaces verts. Ils comprendront au minimum 1 arbre de haute tige par tranche de 300 m² de terrain.

Les variétés de végétaux seront des essences locales variées et il sera recherché la prise en compte de la biodiversité.

Toutefois, si pour des raisons techniques dûment reconnues des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de hautes tiges et de même essence à planter sur la parcelle.

Il sera fait usage de végétation chaque fois qu'un équipement devra être en tout ou en partie dissimulé.

Les parties non construites hors cheminements des parcelles doivent être traitées en espaces verts.

1. La zone d'urbanisation future

3.1. la zone d'urbanisation future mixte à dominante d'habitat

Zone 1AU

Les haies seront constituées d'essences locales variées et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires.

Un traitement paysager spécifique devra assurer l'insertion paysagère des projets d'activité économique.

Les aires de stockage devront être accompagnées d'un traitement paysager adapté pour qu'elles ne soient pas perceptibles depuis les voies.

Les éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Les toitures végétalisées ainsi que les terrasses végétalisées de sous-sols peuvent être prises en compte dans ce pourcentage.

Les espaces communs des opérations d'ensemble seront plantés d'essences végétales spécifiques nécessitant un moindre entretien.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots, au minimum 8% de la superficie totale de l'opération correspondra à des espaces verts en partie commune ou à des aires de jeux aménagées sur sol support adapté.

3. La zone d'urbanisation future

3.2. La zone d'urbanisation future réservée aux équipements publics

Zone 1AUep

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à une exploitation agricole ou forestière,
- 2 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- 3 - Le stationnement de plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, des caravanes,
- 4 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les ouvrages d'infrastructure nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux,
- Les ouvrages d'infrastructure indispensables aux technologies exercées dans la zone et son environnement,
- Les affouillements et exhaussements liés aux projets autorisés et aux équipements publics,
- Les constructions et installations de toute nature liées aux équipements d'intérêt collectif.

De plus, la commune étant concernée par la présence présumée ou avérée de cavités souterraines non localisées, il est recommandé au pétitionnaire de mener toutes les investigations préalables et nécessaires afin de confirmer leur présence ou non sur le terrain d'assiette du projet et de prendre toutes les dispositions utiles et nécessaires de nature à garantir la sécurité des biens et des personnes.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. Elles peuvent correspondre à une servitude de passage.

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

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si l'accès présente un risque pour la sécurité publique. Des accès groupés ou mutualisés pourront être imposés pour des motifs de sécurité ou d'aménagement.

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

II. Assainissement

A/ Eaux usées

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la mer.

3. La zone d'urbanisation future

3.2. La zone d'urbanisation future réservée aux équipements publics

Zone 1AUep

Ce règlement est disponible notamment à l'adresse suivante : <http://www.caenlamer.fr/dea-telecharger.asp>

Tout projet se référera au « Règlement d'assainissement collectif ».

Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. Dans le cas d'une impossibilité de raccordement de toute nouvelle construction au réseau d'assainissement collectif, les solutions les plus adaptées en matière d'assainissement non collectif devront être recherchées. Pour cela, le pétitionnaire devra se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif, pour validation du système d'assainissement individuel, au préalable de tout dépôt de demande d'autorisation d'occupation des sols.

Dans le cadre de création de réseaux destinés à être classés dans le domaine public, il sera exigé le respect de tous les articles du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen la mer et de son cahier de prescriptions techniques.

Les travaux sur le réseau d'assainissement doivent faire l'objet d'une programmation par la Communauté Urbaine.

Dans les zones d'assainissement non-collectif : les installations respecteront la réglementation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation. Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

B/ Eaux pluviales

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée. Lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, après qu'aient été mises en œuvre sur les fonds privés, toutes les solutions de rétentions susceptibles de limiter les apports pluviaux –et d'éviter ainsi la saturation du réseau- et à la condition de la capacité suffisante du réseau public de collecte.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent. Pour rappel, la collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes seront implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

Le long de la D220, le recul minimal des constructions est porté à 35 m para rapport à l'axe de la voie.

Lorsque que les voies doivent faire l'objet de travaux de redressement ou d'élargissement l'alignement futur pourra être pris en compte.

3. La zone d'urbanisation future

3.2. La zone d'urbanisation future réservée aux équipements publics

Zone 1AUep

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté et sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu ;
- soit avec un retrait minimal de 5 m d'une ou des limites séparatives.

ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme (volet paysager des permis).

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel.
La toiture devra être de couleur sombre de manière à limiter l'impact visuel.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

3. La zone d'urbanisation future

3.2. La zone d'urbanisation future réservée aux équipements publics

Zone 1AUep

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale. En outre, les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents (parpaing...) devront recevoir un enduit. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,8 m.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

En fonction des caractéristiques de la voie, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un grillage – avec ou sans soubassement (en cas de soubassement, sa hauteur sera inférieure ou égale à 0,4 m) – doublé d'une haie végétale (cf. article 13),
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur moyenne, surmonté d'une paroi d'un matériau différent. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,8 m.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

3. La zone d'urbanisation future

3.2. La zone d'urbanisation future réservée aux équipements publics

Zone 1AUep

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantés et convenablement entretenus.

15% de la surface de la parcelle devront être traités en espaces verts.

Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs et les parkings.