

2. La zone urbaine monofonctionnelle

2.1. La zone urbaine monofonctionnelle à vocation économique

Zone UE

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 dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- 5 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.
- 6 - Les commerces totalisant une surface de vente supérieure à 300 m² conformément aux dispositions du DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial).

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 à usage industriel, artisanal ou commercial.

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.

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

2. La zone urbaine monofonctionnelle

2.1. La zone urbaine monofonctionnelle à vocation économique

Zone UE

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.

En outre, dans les zones d'assainissement non-collectif, toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement non-collectif de Caen la mer.

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

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 10 mètres de l'alignement des voies.

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

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

2. La zone urbaine monofonctionnelle

2.1. La zone urbaine monofonctionnelle à vocation économique

Zone UE

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.

Toutefois, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone d'habitat, les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives périphériques à la zone UE à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieure à 10 m. En outre, la marge de recul correspondante devra être impérativement plantée d'arbres.

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction). Cette disposition ne s'applique pas pour les habitations et leurs annexes.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

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. La zone urbaine monofonctionnelle

2.1. La zone urbaine monofonctionnelle à vocation économique

Zone UE

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.

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 tient 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.

2. La zone urbaine monofonctionnelle

2.1. La zone urbaine monofonctionnelle à vocation économique

Zone UE

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.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette.

1 – Normes à respecter

Artisanat

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 120 m² de surface de plancher. Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

Commerces

Il est exigé une place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher.

En outre, pour les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de bâtiment de plus de 5 000 m², et nécessitant un parc de stationnement de plus de 500 places, celui-ci sera nécessairement traité en ouvrage.

Bureaux, services et activités tertiaires

Hors zone 2 du PDU, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².

A l'intérieur de la zone 2 du PDU, pour les bureaux, le nombre de places de stationnement créées 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.

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

2 – Normes à respecter

Le nombre de stationnements sera arrondi à l'entier supérieur (exemple : 3,4 => 4).

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Dans le cas de l'extension, surélévation, réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation, créant de nouveaux logements, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du paragraphe 1 de l'article 12 de cette zone.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du paragraphe 1 de l'article 12 de cette zone avec référence à des droits acquis.

2. La zone urbaine monofonctionnelle

2.1. La zone urbaine monofonctionnelle à vocation économique

Zone UE

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.