Communauté urbaine de Caen-la-Mer
Commune de **COLLEVILLE - MONTGOMERY**
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 18.04 /1978
RÉVISION N° 1 approuvée le 30.05 /1986
RÉVISION N° 2 approuvée le 01.06 /1990
RÉVISION N° 3 approuvée le 22.09 /1995
RÉVISION N° 4 approuvée le 29.03 /2002
Modification n°5 approuvée le 26.01 /2006

PLAN LOCAL D'URBANISME
APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire
en date du :

LE PRÉSIDENT
M. Joël BRUNEAU

3a - RÈGLEMENT

agence schneider
architectes & urbanistes

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.151.1 à L.151-48 et R. 123.1 à R. 123.25.

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan
Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **COLLEVILLE MONTGOMERY (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.111-51 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal.

Rappel du texte des articles d'ordre public en application lors de l'élaboration du PLU :

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.

R111-21 : DENSITE

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.

R111-22 : DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER *> voir le Glossaire*

R111-23 ET 24 : DISPOSITIFS ECOLOGIQUES NE POUVANT FAIRE L'OBJET D'INTERDICTION

En application de l'article L111-16 :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

R111-25 : STATIONNEMENT

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

R.111-26 : ENVIRONNEMENT

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.111-27 : CARACTERE DES LIEUX

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

Rappel pour information :

ADAPTATIONS MINEURES : voir les articles L152-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE : voir les articles L111-15, L152-4 et R161-7 du Code de l'urbanisme

RESTAURATION D'UN BÂTIMENT : voir les articles L111-23 et L152-4

ARTICLE 3 : Rappel de dispositions particulières applicables sur le territoire communal

PERMIS DE DEMOLIR

La délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2016 institue le régime du permis de démolir sur l'ensemble de la commune en application de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

DROIT DE PRÉEMPTION :

Le droit de préemption urbain est applicable :
- sur l'ensemble des zones urbanisées et urbanisables de la commune ;
- sur les Espaces Naturels Sensibles du Département : Bois du Caprice et marais de Colleville ;

CLOTURES – R421-12

La délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2016 institue le régime de la déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, pour l'édification ou la modification d'une clôture en application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : 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 ; les prescriptions d'un règlement d'urbanisme relatives aux affouillements et exhaussements du sol ne s'appliquent pas aux travaux de mise en état des terrains d'assiette des bâtiments et autres ouvrages dont la construction fait l'objet d'un permis de construire, lequel est délivré conformément à d'autres dispositions du même code et tient compte d'éventuels affouillements et exhaussements du sol.

Alignement : limite entre une propriété publique (voies ou emprises publiques) et une propriété privée ;

Annexes (à ne pas confondre avec extension) : construction isolée dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importantes, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par la destination principale. Soit par exemple :
- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que cave, ou abri 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, etc. ;
- etc. ;

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

Attique : dernier étage d'une construction construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse. Pour être pris en compte dans le calcul des hauteurs le retrait périphérique entre le nu du

mur des étages inférieurs et celui de l'étage en attique aura une largeur d'au moins 1,5m sur l'essentiel du pourtour de la construction.

Baie : ouverture dans une paroi par laquelle une personne peut voir à l'extérieur en position debout sur le plancher du local ;

Caravane (R.111-47 du code de l'urbanisme) : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Clôture : tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace ;
Clôture à claire-voie : ouvrage formé de barreaux espacés et laissant passer le jour entre eux ou d'une structure ajourée. Pour que la clôture soit considérée à "claire-voie" les parties ajourées devront représenter au moins 1/3 de la surface du panneau.

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 ; ils sont interdits dans les espaces boisés classés (en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

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.

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

Destination Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des cinq destinations identifiées par l'article L151-27 du Code de l'urbanisme.
Les destinations de constructions sont :
1° Exploitation agricole et forestière ;
2° Habitation ;
3° Commerce et activités de service ;
4° Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Égout du toit : ligne basse du pan de toiture ;

Emprise au sol : la projection verticale du volume hors-oeuvre brut du bâtiment, non compris les éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, acrotère, débord de toiture...). 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. (article R420-1 du code de l'urbanisme)

Espaces boisés classés : ceux désignés dans le règlement écrit ou graphique en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Existant(e) : qui a été autorisé antérieurement à la date d'approbation du présent PLU ;

Extension : ajout à une construction existante ;

Extension limitée : inférieure à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de l'élaboration du PLU **;**

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

Habitations légères de loisirs (R111-37 du code de l'urbanisme) : constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs." Elles entrent dans la destination « commerce et activités de service ».

Hauteur des constructions (mode de calcul):

Les ouvrages techniques : cheminées, antennes et autres superstructures de faible emprise, sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux (sauf mention contraire), sous l'emprise de la construction. Il est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux parcelles voisines.

Cependant, dans les zones inondables ou submersibles, pour tenir compte de la cote minimale prescrite pour le plancher des différents locaux, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à cette cote de référence.

Hauteur droite :

Elle est mesurée au nu de la façade, du sol au point de rencontre (matérialisé ou non) avec le nu de la toiture ;

Héberge : ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale ;

Hôtel (R311-5 du code du tourisme) : l'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes. On désignera par "résidence hôtelière" les hôtels qui louent des appartements ;

Immeuble d'habitation collectif : bâtiment dans lequel sont superposés même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties ;

Limite séparative de propriétés : limite séparative latérale (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) et limite de fond de parcelle (qui joint deux limites latérales) ;

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 PLU ;

Résidence mobile de loisirs (Mobil Home) - R.111-33 du code de l'urbanisme : véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler sur la voie publique ;

Résidence de tourisme (D321-1 du code du tourisme) :

"La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale".

Elle entre dans la catégorie « hôtellerie » ;

Résidence-services (L631-13 du code de la construction) : ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables. Les services spécifiques non individualisables sont ceux qui bénéficient par nature à l'ensemble des occupants. Les catégories de ces services sont définies par décret, pris après avis de la Commission nationale de concertation.
L'acquisition des logements peut y faire l'objet d'un statut fiscal dérogatoire.
On distingue : les résidences étudiantes, séniors, de tourisme, etc.
Elle entre dans la destination « habitation» ;

Surface de plancher : (R111-22 du code de l'urbanisme) " *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et 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 UG

Caractère de la zone - Rappel du Rapport de présentation

La zone UG (Urbaine Générale) correspond à des quartiers urbains où sont accueillis des logements et des activités, services ou équipements normalement présents dans un centre urbain, sous réserve de la prise en compte des risques et nuisances.

On y distingue :

- ***un secteur UGa,*** *desservi, qui pourra recevoir de nouvelles constructions (non agricoles) si l'activité agricole cesse ; Sinon, seule l'extension des constructions existantes et les changements de destination compatibles avec l'activité agricole y sont autorisés.*
- ***un secteur UGb*** *qui correspond à la partie la plus ancienne du bourg de Colleville-Montgomery où les règles visant à la préservation du patrimoine urbain et architectural, sont renforcées ;*
- ***des secteurs UGc*** *qui sont exclusivement réservés à des équipements publics et où l'emprise au sol des constructions est réduite ;*
- ***un secteur UGt*** *qui correspond à un quartier de chalets qui ont été construits dans le cadre d'un projet d'équipement touristique, et qui, devenus des résidences principales dans un secteur de risques d'inondation, voit sa densification strictement limitée ;*

A consulter :

➔ *Les Dispositions Générales en introduction du règlement pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent ;*

➔ *En annexe : les recommandations applicables aux secteurs compris dans les zones potentiellement submersibles ;*

Règlement

Article UG.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UG.1

En UGa, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- tant que l'exploitation agricole s'exerce sur le site (stockage / élevage), les nouveaux logements ou hébergements qui ne sont pas nécessités par l'activité agricole présente ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;

En UGc, les occupations et utilisations du sol non autorisées en UG2 sont interdites ;

Sur le reste de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les bâtiments et installations pour les exploitations agricoles ou forestières, ainsi que ceux nécessaires aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception à l'exception de ceux autorisés en UG2 ;

Sur l'ensemble de la zone :

- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- le stationnement des caravanes, ou de camping-car ainsi que l'implantation d'hébergements légers de loisirs en dehors des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet ;

- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;

De plus :

- Dans les périmètres de protection de forage : tout stockage de fuel ou de matières polluantes dans des cuves enterrées ;
- dans les Espaces Boisés Classés repérés sur le règlement graphique au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme : les défrichements sont interdits;
- dans les zones de remontée de nappe à faible profondeur, telles qu'elles résultent du dernier atlas édité par la DREAL : les constructions sur sous-sol sont interdites;
- dans les zones inondables ou dans les zones situées sous le niveau marin de référence telles qu'elles résultent de la cartographie reportée en annexe du règlement graphique, sont interdits :
  - les clôtures ou ouvrages de nature à entraver l'écoulement des crues ;
  - la réalisation de construction sur sous-sol ;
  - la reconstruction à l'identique après un sinistre dû à l'inondation ou la submersion marine. La nouvelle construction respectera les dispositions ci-après.
  - les ouvrages de stockage de fuel ou de gaz qui ne seraient pas implantés en-dessus de la cote de référence ;

  Ces dispositions ne sont applicables que dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

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

Art. UG.2

Les occupations et utilisations du sol qui suivent, sont autorisées dans le respect du cadre fixé aux articles L121-8 à L121-12 du code de l'urbanisme.

En UGa : tant que l'exploitation agricole s'exerce sur le site (stockage / élevage), seules les nouvelles constructions à usage agricole sont autorisées. Si elles étaient supprimées, la création de logements serait autorisée par une opération d'aménagement respectant le cadre fixé par les OAP (pièce 2b).

En UGc : seules les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées.

Constructions destinées à des activités de commerces ou de services ou à d'autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires, dont celles accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont compatibles avec le voisinage de logements (le cas échéant) sont autorisées.

De plus :

Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol doit être *conforme* avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique.

Dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les sols argileux ou aux abords du front de carrières mentionnés sur le règlement graphique : Du fait des variations (retrait-gonflement) des argiles ou des risques aux abord du front de carrières, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les techniques de constructions (fondations / structures) à la nature des sols et de localiser les zones de recul ou les consolidations nécessaires aux abords du front de carrières.

Dans les zones inondables et celles situées sous le niveau marin de référence telles qu'elles résultent de la cartographie reportée en annexe du règlement graphique :

- le plancher des nouvelles constructions sera établi à une cote au moins égale à la cote de référence +0,20m ; les constructions sur sous-sol ainsi que la reconstruction à l'identique après un sinistre dû à l'inondation ou à la submersion marine sont ainsi interdites ;
- les ouvrages de stockage de fuel ou de gaz ne pourront pas être implantés en dessous de la cote de référence ;
- les travaux d'entretien, de réfection et de réduction de la vulnérabilité sont autorisés, à l'exception des remblais qui empêcheraient l'accès à une construction lors d'une submersion ;

Ces dispositions ne sont applicables que dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

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

Article UG.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Art. UG.3

➔ *voir le règlement de collecte et son Cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme 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 fond voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 4m. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements ou s'il a plus de 50m de longueur, il aura les caractéristiques applicables aux voies *(voir ci-dessous).*

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité lors des manœuvres d'entrée et de 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'un terrain est bordé 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 la destination des constructions.

Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères et, sur les voies du réseau principal de desserte du bourg, aux véhicules de transport en commun.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6m.

Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

Les voies en impasse seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, si elles doivent desservir plus de 4 logements ou si elles ont plus de 50m de longueur, ceci afin de permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable) en espace non-privatif, à la voirie des quartiers riverains ou à celle des opérations contiguës prévues ultérieurement *(cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation).*

Article UG.4 Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques

Art. UG.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 :

a) Eaux usées :

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

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles nécessitant un dispositif assainissement.

b) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur site et l'évacuation des trop-pleins dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque un réseau (réseau enterré, ou fossés) existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits (en conformité avec le règlement d'assainissement) ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

Dans les périmètres de protection d'un forage, ces aménagements respecteront les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant son utilité publique ; tout système d'engouffrement rapide des eaux est ainsi interdit.

Les fossés et canaux ne peuvent être busés que pour permettre le passage et ceci seulement sur la largeur de ce passage.

c) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : il sera fait application des dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique qui prévoit que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION:
Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.
Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique).

Article UG.5 Superficie minimale des terrains

Art. UG.5

Supprimé part la loi ALUR

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

Art. UG.6

Les dispositions de cet article ne s'opposent :

- *ni à l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas leurs dispositions, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement, la berge ou le bord d'emprise ;*
- *ni l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant (cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées à l'alignement).*

En UGb, à l'alignement de la rue Grande et de la rue du Tour de ville : si la sécurité des déplacements le permet, les nouvelles constructions ou extensions de construction ***seront*** implantées à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes ;

des retraits partiels seront possibles pour assurer la sécurité des échanges, servir la qualité architecturale de la construction ou permettre le stationnement sur un espace non clos. Si la continuité du front bâti est assurée par un mur de maçonnerie traditionnelle (repéré sur le règlement graphique), alors les nouvelles constructions pourront être implantées avec un retrait par rapport à cet alignement de fait au moins égal à 4m.

Dans les autres cas:

Les constructions ou extensions de constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m ; Ce recul minimal est porté :

- à 5m devant une porte d'accès à un garage, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger, en dehors de la chaussée ;
- à 20m de l'alignement de la RD35 ;

Elles sont implantées à une distance de l'alignement des chemins pédestres et pistes cyclables, ou autres emprises publiques, au moins égale à 2m.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements techniques nécessaires aux infrastructures de réseaux ou de transports, publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à 2m.

Article UG.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art. UG.7

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2m. Cependant :

En UGb, les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative de propriétés (quelque soit leur hauteur), si elles sont comprises dans une bande de 15m comptée par rapport à l'alignement des rue du Tour de Ville ou rue Grande.
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.

Sur le reste la zone, les constructions seront implantées :

- soit en limites séparatives de propriété,
- soit avec un recul égal à 2m,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3m.

Dans les deux premiers cas, la partie de façade en vis à vis ne comportera pas de baies (y compris vérandas) et la construction ou partie de construction comprise dans la bande des 3m comptée par rapport à la limite séparative aura une hauteur maximale de 4m à l'égout ou l'acrotère et 7 m au faitage.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements techniques nécessaires aux infrastructures de réseaux ou de transports, publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

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

Art. UG.8

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus élevée des deux, avec un minimum de 4m. Cette distance peut être réduite lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (ou vérandas), elle sera alors au minimum égale à 2m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques, ni entre une construction et une piscine.

Article UG.9 Emprise au sol des constructions

En UGc et UGt : L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Sur le reste de la zone : pour les constructions destinées à l'habitation et à l'hébergement hôtelier, l'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements techniques nécessaires aux infrastructures de réseaux ou de transports, publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

Article UG.10 Hauteur maximale des constructions

Pour le mode de calcul des hauteurs :
voir le glossaire des Dispositions Générales

En UGt : les constructions ont une hauteur limitée à 3m à l'égout, 4m à l'acrotère et 6m au faîtage ;

En UGc : les constructions ont une hauteur limitée à 11m

Sur le reste de la zone : Les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits (non compris les entresols et le cas échéant l'étage en attique ou sous combles). Leur hauteur droite restera inférieure à 6m, leur hauteur maximale restera inférieure à 11m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux constructions ou ouvrages (tels que gymnase, antennes, etc.) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UG.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur

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'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, grâce à l'emploi des couleurs des matériaux locaux en particulier.

Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti présentent des formes urbaines et des caractéristiques architecturales particulières (répétition des volumes, mode d'implantation dans la parcelle, composition des façades, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

- 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.
- les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit.

Toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin. Elles présenteront une dominante colorée claire, proche des nuances de la pierre de Caen (beige - ocre jaune). Des couleurs plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les toitures seront de couleur sombre et leurs matériaux ne seront pas brillants. Les toitures végétalisées, les panneaux solaires ou photovoltaïques, les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides pour les serres et vérandas sont aussi autorisés.

Les constructions seront principalement couvertes avec des toitures à deux ou quatre pans. Les autres formes de toitures seront réservées à des volumes secondaires (dont les extensions) ou à la couverture d'annexes.

II- CLÔTURES :

Leur hauteur sera limitée à 2m (comptée par rapport au niveau de la voie riveraine en présence d'un talus). Elles seront réalisées en harmonie avec la ou les clôtures voisines (en particulier en ce qui concerne la hauteur des murs et murets).

Ainsi :
- Si des murs de clôture en maçonnerie de pierre traditionnelle existent, ils pourront être prolongés avec la même facture et les mêmes proportions (y compris sur les propriétés voisines) ;
- Si une typologie particulière de clôture domine le long d'une voie, elle sera imposée aux nouvelles clôtures pour préserver le caractère du secteur ;

Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives dans le cadre fixé par les dispositions précédentes ; il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de la division en propriété ou en jouissance.

III- PROTECTION DES ÉLEMENTS D'INTERÊT PAYSAGER OU ECOLOGIQUE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'intérêt écologique et paysager (maillage de haies, alignements d'arbres, etc.) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme seront préservées et entretenues. Cependant,
- leur suppression ponctuelle est autorisée lors de la création d'un accès ou pour un dégagement de visibilité permettant d'assurer la sécurité des échanges ;
- la replantation en recul est autorisée, lors de l'élargissement d'une voie ou d'une emprise publique.

Les murs en pierre de Caen repérés en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme seront préservés. Ils pourront être percés ponctuellement d'ouvertures.

Pour les constructions d'architecture traditionnelle (en particulier en zone UGb), le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque ceux-ci sont altérés, leur remise en état. La modénature et les accessoires des constructions qui sont remarquables (corniches, lucarnes, souches de cheminées, entourages de baies, soubassements, faîtières, etc.), seront restaurés ou reconstruits dans le même esprit.

III – COLLECTE DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES

➔ *voir sur le site de Caen la Mer :*
http://www.caenlamer.fr/sites/default/files/documents/reglement-collecte.pdf
http://www.caenlamer.fr/content/documents-telecharger-dechets

Toute construction nouvelle concernée par la collecte, doit prévoir un lieu de stockage spécifique des contenants destinés au recueil des déchets ménagers et assimilés. Il sera aménagé et dimensionné pour que la collecte puisse se faire depuis le domaine public, sans entraver la circulation des piétons. Si nécessaire, une plateforme de présentation sera réalisée sur le domaine privé, en limite du domaine public, à une distance maximale de 7m du fil d'eau de la voirie empruntée par le véhicule de collecte. Ils seront dimensionnés en tant que besoin. Cette disposition ne s'applique pas au maison individuelle.

De plus, toute opération de construction ou d'aménagement à usage d'habitation devra prévoir l'emplacement d'une colonne d'apport volontaire des emballages en verre à raison d'une colonne pour 400 habitants, avec un minimum d'une colonne pour tout projet compris entre 150 et 400 habitants.

Article UG.12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Art. UG.12

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

1- Stationnement des cycles :

Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou logements collectifs, il sera aménagé un espace de stationnement couvert et équipé (éclairage / sécurisation/...) facilement accessible depuis les accès extérieurs ;

Pour information : voir les normes du PDU de Caen la mer reportées en annexe

2- Stationnement des véhicules automobiles légers :

Hôtel / hébergement: 1 place de stationnement par chambre ou unité d'hébergement ;

Habitat : 2 places par logement ; Pour les logements individuels, l'aménagement de places de stationnement en "non clos" devant leur accès, sera réalisé dès que ce sera possible techniquement.

Article UG.13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs

Art. UG.13

Les haies seront constituées d'essences locales.
Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places.
Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.
Les abords des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont plantés de façon à les insérer harmonieusement dans le site.
Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m et ont alors moins de deux mètres de hauteur.
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 UG.14 Coefficient d'occupation des sols

Art. UG.14

Supprimé part la loi ALUR

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

Les haies de conifères ou d'essences à pousse rapide (type Thuya, laurier palme, etc.) sont interdites afin de limiter les déchets verts ou l'acidification des sols.