

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Caractère de la zone :

---

**Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée sous forme d'opération groupée. Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone demeure conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement et à l'assurance des possibilités réelles d'alimentation en eau potable.**

---

## SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

**1AU1.1 et 1AU1.2 – Occupations et utilisation du sol interdites ou autorisées sous conditions**

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✕

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✓

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✓\*

Destinations des constructions	Sous-autorisation	Constructibilité
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	✕
	Exploitation forestière	✕
<b>Habitation</b>	Logement	✓
	Hébergement	✓
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	✓*
	Restauration	✓
	Commerce de gros	✓*
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓
	Cinéma	✕
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salle d'art et de spectacles	✓
	Equipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	✕
	Entrepôt	✓*
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté

- Toute activité relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et incompatibles avec la proximité de l'habitat
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation
- Les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (véhicules usagers, déchets de toute nature, stockage de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération)
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à travaux de constructions autorisés dans la zone
- La création de camping et les habitations légères de loisirs
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

Sont autorisés sous conditions que le projet, par sa nature, son importance, son aspect, le trafic généré, n'engendre pas de nuisances en termes de sécurité, salubrité et tranquillité des habitations environnantes, les constructions, extensions et changements de destination de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU à destination :

- d'artisanat et commerces de détail,
- de commerces de gros,
- de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- d'entrepôt.

Sont également autorisés :

- Le stationnement isolé de caravanes, camping-cars ou de bateaux de plus de 3 mois sous réserve qu'il se situe dans des remises ou bâtiments existants, ou d'être masqués par des plantations.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment à condition que celui-ci ait été régulièrement édifié, démoli ou détruit depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme et que celle-ci ne présente aucun danger.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension et leurs travaux de maintenance ou de modification pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

La construction de commerce est soumise aux dispositions du DAAC du SCoT.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

#### Dans le périmètre de protection du captage de l'Orne :

- Sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol susceptibles de nuire à la protection de la prise de l'Eau dans l'Orne
- Les prescriptions de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique de captage, en date du 23 juillet 1975, annexée à la pièce 5.1 du présent PLU doivent être respectées et plus particulièrement, les interdictions ou réglementations suivantes :
  - Les stockages nouveaux d'hydrocarbures liquides ou gazeux à usage commercial
  - Les dépôts de produits chimiques à usage industriel ou commercial : ils seront soumis à autorisation préfectorale
  - Les dépôts d'hydrocarbures à usage domestique et agricole : ceux-ci seront autorisés à condition qu'ils soient installés sur des aires étanches et dans un cuvelage d'une contenance égale à leur volume
  - Les puits perdus absorbants ou filtrants

### **1AU1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Les opérations devront respecter les prescriptions du PLH de Caen la Mer.

## SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **1AU2.1 – Volumétrie et implantations des constructions**

---

#### 1. Volumétrie

La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le point le plus bas situé à la verticale de ce point.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial avant travaux ou, en cas de terrain en pente, le milieu de la façade jusqu'au faîtage (ou l'acrotère pour les toits terrasses). Les cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas prises en compte.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprise (cheminée, antennes) et des ouvrages spécifiques liés à la production d'énergie renouvelable.

La hauteur des constructions est limitée à :

- 11 mètres au faîtage,
- 9 mètres à l'acrotère

Les constructions en limites séparatives en adossement à une ou plusieurs constructions existantes sont autorisées à la condition que leur hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit et 7 mètres de hauteur totale ou si leur hauteur ne dépasse pas la hauteur à l'égout du toit du bâtiment sur lequel elles viennent s'adosser. La hauteur des volumes secondaires devra être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale. La hauteur des annexes aux habitations ne devra pas dépasser 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

## 2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques. En limite de la RD 562A, ce retrait sera porté à 10 mètres minimum.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- En cas de prolongement de constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles et sous condition de ne pas nuire à la sécurité routière
- Si le projet de construction permet de conserver un alignement sur rue (implantation de garages ou d'annexes à l'alignement, murs de clôtures maçonnés...)
- En bordure des rues créées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble faisant l'objet d'un plan de composition urbaine

## 3. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## 4. Implantation sur une même propriété

Les choix d'implantation des constructions sur une même propriété devront permettre de limiter les effets d'ombre portés d'un bâtiment à l'autre.

### **1AU2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

#### 1. Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume adapté à la parcelle, et respectant l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des matériaux utilisés devra être choisi en cohérence avec la destination de la construction et mis en œuvre de manière soignée.

Les nouvelles constructions seront conçues de manière à limiter les surfaces d'ombre portées sur les fonds riverains lorsque le terrain d'implantation permettra des implantations alternatives et s'intégrer dans leur environnement.

Les abris de jardins devront être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### 2. Constructions nouvelles

Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront être recouverts. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes sauf pour une construction d'architecture contemporaine de qualité qui justifierait un autre choix. Les enduits blancs et vifs sont interdits.

Les façades végétalisées sont autorisées.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades) avec une teinte identique à la toiture. Les antennes devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible.

Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

### 3. Clôtures

Les clôtures pleines sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies. Dans le cas de murs existants, leur restauration à l'identique et leur prolongement à une hauteur identique à l'existant est autorisé afin de préserver le caractère architectural de l'ensemble.

Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un parement ou un enduit dont la couleur sera en harmonie avec le bâtiment principal.

Les clôtures à claire voie devront être doublées d'une haie vive inférieure à 2 mètres.

### 4. Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

L'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.

## **1AU2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Lors de toute construction ou aménagement, les plantations existantes doivent être dans la mesure du possible maintenues ou remplacées sauf si cela apporte un bénéfice écologique ou paysager.

Les espaces boisés classés (art L113-1 et L113-2CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-23), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. Dans le cas de la création d'un accès nécessitant la suppression d'une haie, la plantation d'un linéaire équivalent pourra être exigé. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.

Lors de la création d'espaces verts, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de veiller à la bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter les zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Les aires de stockage extérieures et les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées d'une haie d'essences locales formant écran.

#### **1AU2.4 – Stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Pour les constructions d'habitation individuelle, il est demandé 2 places de stationnement par logement. Une seule place est demandée par logement pour les constructions de logements locatifs sociaux.

Pour les commerces, activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, le projet devra justifier d'une aire de stationnement d'une superficie suffisante devant permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de services que des véhicules du personnel et des visiteurs. Ces aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

### **SECTION III : Equipements, réseaux et emplacements réservés**

#### **1AU3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

---

##### **1. Accès**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des accès groupés, notamment dans le cas de permis d'aménager, pourront être imposés pour des terrains adjacents.

Les nouveaux accès sur la RD562a sont interdits.

##### **2. Voie de circulation**

Les caractéristiques de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

### 3. Collecte des déchets ménagers

Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'« au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer.

## 1AU3.2 – Desserte par les réseaux

---

Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

### 1. Eau potable

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant un raccordement au réseau d'eau potable du service public est réalisé conformément au règlement du service d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.

Les modalités de raccordement au réseau d'eau potable et du réseau créé destiné à être classé dans le domaine public sera réalisé conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.

Pour les projets d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC...), il sera nécessaire de justifier le dimensionnement du réseau à créer afin d'appréhender la desserte en eau potable depuis le réseau existant.

### 2. Assainissement

Les eaux usées et les eaux pluviales de toute construction nouvelle ou toute extension de construction existante, doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif conformément au règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen la Mer.

#### 2.1 Gestion des eaux usées

Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau d'assainissement public, conformément au règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen la Mer. Les modalités de raccordement et le réseau d'assainissement créé destiné à être classé dans le domaine public seront réalisées conformément au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen la Mer. De manière générale, il sera exigé le respect du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen la Mer et de son cahier de prescriptions techniques.

Dans le cas d'une construction nouvelle ne disposant pas d'un raccordement au réseau public d'assainissement, l'installation réalisée doit respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement non collectif de la Communauté Urbaine de Caen la Mer. Les conditions nécessaires à la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif doivent faire l'objet d'une étude permettant de définir le dispositif à installer, son dimensionnement et les contraintes de réalisation.

Le système d'assainissement mis en place nécessite une autorisation du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de Caen la Mer.

Le raccordement des établissements produisant des eaux usées non domestiques au réseau public d'eaux usées, est soumis à autorisation de Caen la Mer, par l'établissement d'une convention de déversement, conformément au règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen la Mer.

## 2.2 Gestion des eaux pluviales

*Rappel : La collectivité n'a pas d'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées, conformément au règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine Caen la Mer.*

Pour tout projet de construction, dès lors que les conditions sont favorables, la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle, par infiltration de façon à réduire les effets de l'imperméabilisation des surfaces et atténuer le risque d'inondation. Dans tous les cas, la recherche de solution doit être privilégiée afin de permettre l'absence de rejet au réseau public. En cas d'impossibilité d'infiltration et afin de limiter les apports d'eaux pluviales au réseau public et d'éviter sa saturation, un rejet par débit régulé peut être autorisé en fonction de la capacité du réseau.

Dans tous les cas, le rejet par débit régulé dans le réseau public est soumis à l'accord du Service en charge du réseau conformément au règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen la Mer. A ce titre un plan masse faisant figurer les ouvrages de gestion des eaux pluviales accompagné de la note de calcul hydraulique doivent être fournis au service instructeur des documents d'urbanisme, afin de vérifier le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales retenu. La période d'occurrence de la pluie à stocker est déterminée par le gestionnaire du réseau ou par le zonage d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Le raccordement au réseau public ou la création d'un nouveau réseau doit se conformer au règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen la Mer et au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen la Mer.

De plus, à l'intérieur du périmètre de protection des eaux de l'Orne :

- Les eaux pluviales des espaces communs seront collectées à l'intérieur de réseaux étanches, épurées (décantation et séparation des hydrocarbures) et regroupées dans un ou plusieurs bassins de temporisation, le rejet étant limité au débit de l'état initial.
- En ce qui concerne les eaux de toiture et des surfaces imperméabilisées privatives, le rejet direct dans le sol au moyen de puisards est interdit. L'évacuation doit se faire par épandage superficiel au moyen de drains ou à l'intérieur d'ouvrages filtrants.

## 3. Réseaux divers

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

