



ZONE 1 AU m



Article 1AUm 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations et activités génératrices de nuisances sonores et olfactives
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R421-19-k CU (« A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares »).

Pour les terrains concernés par les risques d'inondations et de remontées de nappes phréatiques présentés aux sein de la pièce 5.1 du dossier de P.L.U, sont interdits :

- dans les zones ou la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux est entre 1 et 2,5 mètres :
 - les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
 - l'assainissement autonome.
- est de plus interdite dans les zones ou la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux est entre 0 et 1 mètre :
 - l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Article 1AUm 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les dispositions de la loi n)86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement , la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral », s'imposent au règlement du P.L.U. Les dispositions de la loi Littoral qui s'appliquent au territoire d'Hermanville-sur-Mer seront opposées au demandes d'autorisation d'urbanisme, nonobstant les règles édictées ci-après.

La zone 1AUm est une zone mixte ayant vocation à accueillir de l'habitat ainsi que des activités (commerciales, tertiaires (de services), artisanales ou industrielles, tant qu'elles n'entraînent pas de nuisances et sont compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitations).

Aussi, sous réserve du respect de l'orientation particulière d'aménagement sont autorisées toutes les constructions, à l'exclusion de celles définies à l'article 1AUm1.

Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique et de débordement de cours d'eau identifiées en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes. Dans ces zones, les sous-sols de toutes les constructions nouvelles sont interdits.

Les équipements commerciaux susceptible d'avoir des impacts sur l'aménagement du territoire respecteront les conditions d'implantation définies dans le DAAC. Les bâtiments à usages d'activités, portant sur une surface de plancher de plus de 10 000m² couvrent progressivement leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025. Les nouveaux équipements portant sur une surface de plancher de plus de 10 000m² devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.



Article 1AUm 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Terrains enclavés :

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.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

- o **Déchets ménagers**

- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt non permanent des bacs et déchets devra être prévu à l'entrée du terrain, sur le terrain d'assiette du projet, à une distance maximale de 7m du fil d'eau de la voirie empruntée par le véhicule de collecte.
- Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements, doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné et répondant aux règlements en vigueur sur l'assiette foncière de l'opération. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans l'annexe 6.2 «Règlement de collecte des déchets » .

Tout projet de construction nouvelle à usage d'habitation, avec création de voie, devra prévoir l'emplacement d'une colonne d'apport volontaire des emballages en verre à hauteur d'une colonne pour 400 habitants, avec un minimum d'une colonne pour tout projet compris entre 150 et 400 habitants.

Voirie

- Les voies principales nouvelles (desservant au moins 10 logements) devront avoir une emprise suffisante pour accueillir, en plus de la chaussée, une contre-allée piétonne/cyclable, ainsi qu'une noue ou tout autre dispositif de gestions « aérienne » des eaux pluviales.
- Les voies nouvelles répondront à toutes les normes en vigueur ainsi qu'aux exigences qui seront émises par les services concernés par le projet (notamment services de sécurité et d'accessibilité).
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de la construction à réaliser.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :



- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article 1AUm 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, conformément au règlement d'assainissement applicable dans les communes de Caen-la-Mer.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le nécessite.
- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement des eaux usées de Caen la Mer.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur. Tout déversement d'eaux usées autre que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par Caen-la-Mer. Cette autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.
- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;

Eaux pluviales :

- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux doivent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet. Le rejet des eaux pluviales doit être similaire à celui de la parcelle avant travaux.
- La gestion des eaux pluviales doit notamment se faire par parcelle, avec des dispositifs d'infiltration des eaux.

Article 1AUm 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé



Article 1AUm 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Retrait obligatoire par rapport à la RD60

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait de l'axe de la RD60. Les règles graphiques figurant sur le plan de zonage sont présentées à titre indicatif. La distance sera à définir avec le Conseil Départemental sur présentation d'un projet.

Pour les autres voies et emprises publiques

Pour les constructions à usage d'habitation (ou usage mixte à dominante habitation):

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m de l'alignement.

Pour les constructions à usage d'activités (ou usage mixte à dominante activité):

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5,00m de l'alignement.

Les constructions et ouvrages publics sont exemptés de ces règles.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur. Ceci à condition de ne pas mettre en défaut la collectivité au regard des règles de sécurité, d'accessibilité des espaces publics, ou d'autres problématiques.

Article 1AUm 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions à usage d'habitation (ou usage mixte à dominante habitation):

- Les constructions nouvelles devront être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit en retrait d'au moins 2,50 m des limites séparatives.

Cette règle n'est pas applicable pour les annexes (type abris de jardin) de moins de 9m² de surface de plancher et d'une hauteur inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions à usage d'activités (ou usage mixte à dominante activité):

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5,00m de la limite séparative.

Les constructions et ouvrages publics sont exemptés de ces règles.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur. Ceci à condition de ne pas mettre en défaut la collectivité au regard des règles de sécurité, d'accessibilité des espaces publics, ou d'autres problématiques.

Article 1AUm 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article 1AUm 9 : Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation (ou usage mixte à dominante habitation):

L'emprise au sol des constructions pourra représenter au maximum 70% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.



Pour les constructions à usage d'activités (ou usage mixte à dominante activité):

L'emprise au sol des constructions pourra représenter au maximum 80% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article 1AUm 10 : Hauteur maximale des constructions

- Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 12,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.
- Pour les annexes, garages, abris de jardin, la hauteur maximale évoquée ci-dessus est ramenée à 5,00 m.

Article 1AUm 11 : Aspect extérieur

Généralités :

- L'objet du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- Soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche.
- Soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale.

- Quelle que soit l'option retenue, il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Pour les constructions à usage d'habitation (ou usage mixte à dominante habitation):

Toitures

- La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat.

Façades et pignons

- Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies).
- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles d'esprit balnéaire caractérisant le bourg d'Hermanville-sur-Mer.
- Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade).

Pour les constructions à usage d'activités (ou usage mixte à dominante activité):

- Les teintes retenues pour les façades des constructions nouvelles seront choisies dans des tonalités foncées. Elles seront uniformes. Etant entendu que les teintes de matériaux naturels (tels que le bois) sont fortement préconisées.
- La teinte retenue pour le matériau de toiture sera également choisie parmi des tonalités foncées, si possible plus foncées que les teintes retenues pour les façades
- L'aspect des matériaux retenu devra être mat, afin d'exclure tout effet de reflet. Les matériaux et teintes considérés comme brillants sont donc interdits (ex : aciers galvanisés).



- Les citernes ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est strictement interdit. Les matériaux utilisés peuvent être teintés dans la masse.

Clôtures :

Pour les constructions à usage d'habitation (ou usage mixte à dominante habitation):

Les clôtures respecteront les dispositions suivantes :

- Afin d'assurer l'unité paysagère, dans le cas d'opérations d'ensemble, l'aménageur s'assurera de l'installation d'un modèle de clôture unique, identique pour chaque lot (obligation dans le règlement, fourniture et pose, ou autre moyen), clôtures qui seront conformes aux dispositions ci-dessous.
- Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.
- Elles pourront avoir des caractéristiques différentes de celles énoncées ci-après dans les opérations d'aménagement qui disposent d'un règlement particulier et faisant preuve d'une qualité architecturale claire et d'une prise en compte de l'environnement urbain dans lequel elles devront s'intégrer.
- Pour les clôtures sur voies et chemins piétonniers et cyclables :
 - la hauteur maximale est de 1,80 m,
 - les clôtures pleines sont autorisées,
- dans le cas des clôtures ajourées, la clôture devra avoir un soubassement plein qui aura une hauteur minimale de 0,50m.

Sont interdits sur voies et chemins piétonniers et cyclables :

- Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés en façade,
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- Les grillages non cachés par une haie vive.

Pour les clôtures en limite séparative :

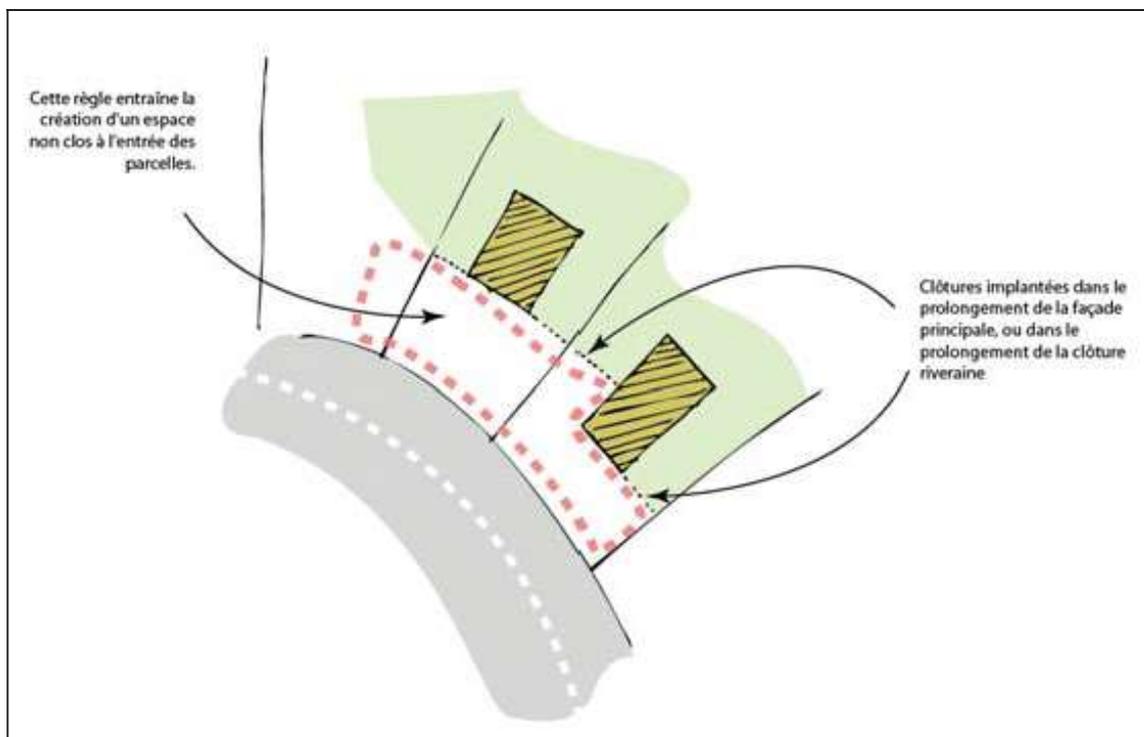
- les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m
- les clôtures pourront se composer d'un muret simple ou d'un muret surmonté d'une grille ou grillage doublée d'une haie
- les clôtures pourront se composer de plantations ou d'une haie vive doublée d'un grillage approchant la couleur des végétaux plantés,
- les clôtures pourront se composer de matériaux pleins.
- L'emploi de matériaux à nu est interdit : l'enduit des surfaces nues sera réalisé dans une colorimétrie identique à celle de la rue et de l'environnement urbain dans lequel s'intégrera la clôture.

Le pétitionnaire présentera un plan de clôture et un descriptif à l'appui de toute demande de permis de construire.

Pour les constructions à usage d'activités (ou usage mixte à dominante activité):

Afin d'assurer l'unité paysagère de la zone, les clôtures ne seront pas implantées en limite de l'emprise de la voie. Elles seront obligatoirement implantées :

- soit dans le prolongement de la façade principale du bâtiment ;
- soit dans le prolongement de la clôture riveraine, jusqu'au bâtiment (cf. schéma ci après).



Aspect :

- Les clôtures devront être en harmonie de ton et de hauteur avec celles des constructions riveraines.
 - La hauteur maximale est de 1,80 m.
- Sont interdits :
- Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés en façade,
 - Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.

Article 1AUm 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article. Les dispositions du plan de déplacements urbains de Caen la Mer en vigueur devront être respectées.

DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Places pour personnes handicapées : 5,00 m x 3,30 m

TRAITEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) seront privilégiés

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Afin de favoriser les pratiques circulatoires cyclables, des locaux de stationnement des vélos ou des abris spécifiques peuvent être réalisés prioritairement sur les emprises privées.



Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Les bâtiments neufs qui comportent un parc de stationnement devront être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

Nombre de places à réaliser pour les constructions à usage d'habitation, ou comprenant au moins une habitation :

- Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement
- Pour les logements collectifs, et intermédiaires : 2 place minimum par logement, ainsi qu'une place « visiteur » par tranche de 2 logements.
- Pour les logements individuels, et individuels groupés : 2 places minimum par logement sur la parcelle, au sein d'un espace non clos d'au moins 5mx5m en entrée de parcelle, ainsi qu'une place « visiteur » par logement, qui sera réalisée hors de la parcelle privative, et en dehors des voies publiques.

Nombre de places à réaliser pour les constructions à usage d'activité, ou comprenant au moins une activité :

Les surfaces dédiées au stationnement correspondront aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit. Cela sera justifié dans l'autorisation d'urbanisme liée au projet. Les places seront réalisées en dehors de l'espace public.

Article 1AUm 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Pour les parcelles accueillant des constructions à usage d'habitation (ou usage mixte à dominante habitation):

- Les espaces libres de toutes constructions devront représenter une surface supérieure ou égale à 20 % de la surface de la parcelle considérée. La moitié de ces espaces libres de toutes constructions devront en outre être perméables.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront préférentiellement des essences locales.
- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).
- Dans les opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m², 5 % de la surface minimum devront être traités en espaces verts communs à tous les lots.

Pour les parcelles accueillant des constructions à usage d'activités (ou usage mixte à dominante activité):

- Les espaces libres de toutes constructions devront représenter une surface supérieure ou égale à 10 % de la surface de la parcelle considérée. La moitié de ces espaces libres de toutes constructions devront en outre être perméables.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront préférentiellement des essences locales.
- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Espaces boisés classés : d'une manière générale, tout projet se réalisant à proximité immédiate d'un E.B.C. en respectera le caractère général, naturel et ne pourra porter atteinte à l'intégrité paysagère de



la zone. Il en respectera l'emprise reportée au plan de zonage du P.L.U. Les dispositions du code de l'urbanisme s'appliquent en toutes circonstances.

- Lorsque l'E.B.C. se situe sur une parcelle privée : le projet de construction pourra s'implanter en limite d'emprise reportée au plan de zonage

- Lorsque l'E.B.C. se situe dans une emprise publique : le projet de construction respectera une distance minimale de 4m par rapport à la limite d'emprise.

Concernant les haies identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Sont autorisés, sans déclaration préalable :

- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)

- Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative

En cas de suppression d'un sujet ou d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un nombre de sujets identique.

Les autres travaux sur les éléments identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Article 1AUm 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Article supprimé

Article 1AUm 15 : respect des performances énergétiques et environnementales

Tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit s'intégrer de manière satisfaisante aux paysages urbains.

Lorsque la collectivité l'estimera nécessaire, la pose de fourreaux pour le passage des réseaux numériques sera imposée aux pétitionnaires.

Article 1AUm 16 : communications électroniques

Toute nouvelle opération d'ensemble devra prévoir les attentes nécessaires au passage de la fibre optique.