



DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 27.05 /1980

RÉVISION N° 1 approuvée le 15.02 /1999

PLU approuvé le 24.02 /2014

Modification n°1 27.06/2019

Modification n°2 27.06/2019

Modification n°3 26.09/2019

Modification n°4 30.06/2022

Modification simplifiée n°1 28.09/2023

Plan Local d'Urbanisme Modification n°2 (procédure simplifiée) MISE À DISPOSITION DU PROJET

vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire

en date du :

LE PRÉSIDENT

Monsieur Nicolas JOYAU

3a - Extrait du RÈGLEMENT - Zone 1AUw



ZONE 1AUw

CARACTERE DE LA ZONE – Rappel du rapport de présentation

Cette zone est destinée à la réurbanisation de la partie sud-ouest du Plateau, dans le prolongement du quartier Effiscience.

Elle est ainsi **principalement** destinée à la création d'un quartier urbain mixte à dominante économique. **Des logements, s'ils sont compatibles avec les activités autorisées, pourront y être autorisés en complément des activités et équipements (à l'étage d'immeuble par exemple).**

Elle sera traversée par la future LIQN. Elle est traversée par la nouvelle section de la liaison inter-quartier nord (LIQN) qui relie le plateau à la presqu'île.

Article 1AUw.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. 1AUw.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les carrières ;
- le stationnement des caravanes, les terrains de camping et de caravanning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs ;

Article 1AUw.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 1AUw.2

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Cette zone est ouverte à l'urbanisation dans le cadre fixé par les orientations d'aménagement et de programmation. Celles-ci ne s'opposent pas à la réalisation de la LIQN et des ouvrages qui l'accompagnent.

Activités artisanales ou constructions accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont compatibles avec la proximité d'habitat, le cas échéant.

Commerces : ils devront être compatibles avec les orientations du DAAC

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

Art. 1AUw.3

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, cette voie de passage aura une largeur minimale de 6m.

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 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 :

Pour desservir les constructions et les installations, les voies seront adaptées à leur destination et à l'importance du trafic, ainsi qu'à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères (*Voir les dispositions du Règlement du service de collecte des déchets ménagers de CAEN LA MER et le Cahier de Recommandations techniques associé*).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de tout type (lutte contre l'incendie, collecte des déchets, ...) puissent aisément faire demi-tour (ce qui exclut le stationnement dans les aires de retournement).

Les voies cyclo-pédestres auront une largeur d'emprise au moins égale à 3m.

De plus,

- les voies principales (existantes ou à venir, en cohérence avec le PADD) seront adaptées au passage des véhicules de transports en commun ; la largeur de chaussée des nouvelles voies sera au moins égale à 6m.

- 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 1AUw.4 Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques

Art. 1AUw.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 :

> voir les dispositions du règlement d'assainissement de CAEN-LA-MER

a) Eaux usées :

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement.

Il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ; elles prévoient 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.

b) Eaux pluviales :

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant de privilégier l'absence de rejet dans le réseau public. Les dispositifs d'infiltration pourront être mutualisés.

Le raccordement au réseau est limité à sa capacité.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) devront être mis en oeuvre avant rejet dans le réseau ou infiltration dans le milieu naturel.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :

Tous les réseaux seront 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 1AUw.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AUw.5

Néant

**Article 1AUw.6 Implantation des constructions par rapport
aux voies et emprises publiques**

Art. 1AUw.6

Les constructions seront implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m.

Elles sont implantées à une distance de l'axe de la voie cyclable qui double l'allée cavalière à l'ouest, au moins égale à 10m.

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, si du fait de leur nature, des impératifs techniques le nécessitent.

**Article 1AUw.7 Implantation des constructions par rapport
aux limites séparatives**

Art. 1AUw.7

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés, soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction (hors antenne et superstructure de faible emprise) et le point le plus proche de la limite séparative de propriété, avec un minimum de 4m 2m.

Cependant, si plusieurs propriétaires établissent une servitude de cour commune par acte authentique, les dispositions de l'article 1AUw8 se substituent à cette disposition.

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, si du fait de leur nature, des impératifs techniques le nécessitent.

**Article1 AUw.8 Implantation des constructions les unes par rapport
aux autres sur une même unité foncière**

Art. 1AUw.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 haute des façades en regard, avec un minimum de 4m.

Cette distance minimale est réduite de moitié lorsque les parties de façades en regard ne comptent pas de baies ; le minimum est alors de 2m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Article 1AUw.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AUw.9

Néant.

Article 1AUw.10 Hauteur maximale des constructions

Art. 1AUw.10

Néant.

Article 1AUw.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur

Art. 1AUw.11

I- ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage économique présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière et toute surenchère publicitaire.

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin.

Les ouvrages techniques seront intégrés dans les volumes des constructions : Les éléments techniques tels que climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositif de ventilation, etc. seront masqués pour ne pas être visibles depuis l'espace collectif. Ceux présents sur les terrasses et toitures (sorties de secours, locaux techniques, machinerie, etc.) seront intégrés à l'architecture des constructions.

Les éléments publicitaires sur toitures sont interdits.

Les annexes et extensions 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 enduit ou un parement.

II- CLÔTURES

Elles auront une hauteur maximale de 2m et présenteront un aspect harmonieux avec l'architecture des constructions.

Pour l'habitat, leur hauteur est limitée à 1,50m, sauf pour les haies qui auront une hauteur maximale de 2m.

En l'absence de mur, la limite entre l'espace collectif ou public et l'espace privatif sera marqué par une bordure maçonnée.

Remarque : les ouvrages scéniques de grande hauteur (murs de fond de scène, protection des espaces scéniques de la vue, etc.) ne sont pas considérés comme des clôtures, s'ils sont devancés, côté limite séparative ou côté alignement de voie, d'aménagements paysagers (talus / haie ; alignements d'arbres de haute tige, etc.) qui assurent leur insertion paysagère dans l'environnement.

III – ORDURES MÉNAGÈRES :

Voir le règlement communautaire de collecte et le Cahier de recommandations techniques pour la gestion des ordures ménagères de Caen-La-Mer (Annexes documentaires)

Article 1AUw.12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Art. 1AUw.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Dès que possible, la mutualisation des aires de stationnement sera recherchée.

Il est en particulier exigé, dans les limites des dispositions du Code de l'urbanisme (articles L111-19, L111-20, L151-35, L151-36):

I- STATIONNEMENT DES CYCLES :

> Voir en annexe : Normes prévues par le PDU

Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou logements collectifs, il sera aménagé un stationnement couvert et équipé (éclairage / sécurisation/ ...) facilement accessible depuis les accès extérieurs, dont la superficie sera cohérente avec les dispositions du PDU. Cet emplacement aménagé spécifiquement pour les cycles pourra être collectif ou commun à plusieurs pétitionnaires.

II - STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES LEGERS :

Habitat : les places de stationnement à réaliser seront décomptées de la façon suivante (On arrondira au nombre supérieur) : T1 : 1 place/logement – T2 : 1,25 place / logement – T3 et plus : 1,5 place / logement.

Néanmoins pour les nouvelles opérations d'aménagement situées à moins de 400m "de la ligne à Haut niveau de service" programmée par Viacités (voir le périmètre reporté sur règlement graphique), ce quota sera réduit si l'application de la règle suivante le permet : il sera réalisé au moins une place de stationnement par tranche entière de 60m² de surface de plancher (On arrondira au nombre supérieur) ;

Le quota exigé pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective.

Pour les immeubles collectif de plus de 25 logements : au moins 50% des places de stationnement requises seront réalisés en ouvrage (sous construction ou sous terrasse) sur l'unité foncière ou dans un parking collectif.

Hôtel : 1 place de stationnement par chambre ;

Autres destinations : la taille du parc de stationnement sera adaptée à la nature de l'occupation dans le cadre fixé par le PDU. De plus, pour les projets supposant la création de plus de 5 000m² de surface de plancher (en une ou plusieurs phases) pour un ou plusieurs commerces, et ceux nécessitant la création de plus de 500 places de stationnement, le stationnement sera réalisé en ouvrage.

Article 1AUw.13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs

Art. 1AUw.13

Les haies seront constituées d'essences locales variées.
Elles doublent les clôtures grillagées.

OBLIGATION DE PLANTER :

Au moins 10% de l'unité foncière sera traité en espace vert et planté d'arbres-tiges.

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 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 1AUw.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. 1AUw.14

Néant.

Article 1AUw.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Art. 1AUw.15

Néant.