

Plan Local d'Urbanisme de MONDEVILLE

Modification n°3



PLAN LOCAL D'URBANISME

1. NOTICE DE PRESENTATION

PLU approuvé le 7 décembre 2016

Modification n°1 approuvée le 27 juin 2019

Modification n°2 approuvée le 24 juin 2021,

Vu pour être notifié aux Personnes Publiques Associées – Juin 2024

Commune de MONDEVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°3

Préambule	2
1. <i>Les coordonnées du maître d'ouvrage</i>	3
2. <i>Les objets de la modification</i>	3
3. <i>La justification de la procédure</i>	3
4. <i>Le détail des éléments rectifiés</i>	5
La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	6
1. <i>Exposé des motifs</i>	7
2. <i>Modification du PLU</i>	8
La correction d'une erreur matérielle	12
1. <i>Exposé des motifs</i>	13
2. <i>Modification du PLU</i>	13
La modification du règlement graphique et écrit	15
1. <i>Exposé des motifs</i>	16
2. <i>Modification du PLU</i>	17
La mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique	39
1. <i>Exposé des motifs</i>	40
2. <i>Modification du PLU</i>	40

A

Préambule

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Communauté Urbaine de Caen la Mer

Direction Générale Aménagement & Développement - Direction de l'Urbanisme
Service Aménagement / Service Planification
16 rue Rosa Parks
CS 52700
14027 CAEN CEDEX 9
Tél : 02.31.28.40.19

2. Les objets de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de MONDEVILLE a été approuvé le 7 décembre 2016, et a fait l'objet d'une première modification, approuvée le 27 juin 2019 et d'une deuxième modification, approuvée le 24 juin 2021 par le Conseil Communautaire de Caen la Mer.

La présente procédure est une modification ayant pour objectifs :

1. La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
2. L'adaptation mineure du zonage pour corriger une erreur matérielle ;
3. La modification du règlement graphique et écrit ;
4. La mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique

3. La justification de la procédure

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision : il n'y a pas changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), il n'y a pas réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, il n'y a pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La présente procédure de modification répond aux conditions posées par les articles L.153-36 et L153-41 du code de l'urbanisme :

Article L.153-36 : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

Article L.153-41 : « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La procédure rentre donc bien dans le cadre de la modification du PLU.

Communauté Urbaine de Caen la mer

Modification n°3 du PLU de MONDEVILLE

Préambule



4. Le détail des éléments rectifiés

- ⇒ *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : modification de la pièce n°3*
- ⇒ *Le règlement écrit : modification de la pièce n°4.1*
- ⇒ *Le règlement graphique : modification des pièces n° 4.2a, 4.2b et 4.2c*
- ⇒ *Les annexes : modification de la pièce graphique et écrite n°5.1 et de la pièce écrite 5.5*

B

La modification des Orientations

d'Aménagement et de Programmation

1. Exposé des motifs

Trois OAP sectorielles sont à supprimer au sein du dossier de PLU de MONDEVILLE.

La première est l'OAP n°4 dite du « Secteur Rue Zola – Chemin du Vast » : il était envisagé pour cet espace, classé en zone 1AU, l'accueil de nouvelles urbanisations dédiées au logement pour renforcer le caractère urbain de la rue Emile Zola, et consécutivement marquer le caractère d'entrée de ville du secteur.

La commune souhaite aujourd'hui assurer la valorisation du château du Vast, site pouvant être désormais axé vers l'agriculture urbaine. La vocation équine est déjà présente sur le site.

La suppression de l'OAP, du règlement écrit de la zone 1AU et le reclassement du site au sein de la zone naturelle du PLU sont à envisager par la présente procédure de modification.

La deuxième est l'OAP n°3 dite de la « Zone des maraichers et du haras » : l'opération projetée pour ce secteur étant réalisée, la commune souhaite la suppression des OAP (pages 24 à 26 de la pièce n°3).

La troisième est l'OAP n°7 dite du « Secteur Varin » : l'opération projetée pour ce secteur étant réalisée, la commune souhaite la suppression des OAP (pages 37 à 40 de la pièce n°3).

Une OAP doit être ajustée de façon mineure sur la programmation urbaine attendue. Il s'agit de l'OAP n°6 dite du « Secteur du Chemin aux bœufs ».

L'objectif est d'indiquer que le programme de logements devra être compatible avec le Programme Local de l'Habitat 2019-2024, en vigueur.

Une OAP doit être ajustée pour assouplir les normes en matière de stationnement : l'OAP n°8 de la « ZAC de Valleuil » est concernée. En effet, en l'état les règles de stationnement prévues par le règlement écrit, limite le nombre de logements à réaliser dans la zone.

L'ajustement de l'OAP n°8 et du règlement écrit de la zone UP permettrait de faire évoluer les pièces réglementaires sur le thème du stationnement des véhicules afin d'aller dans le sens de leur mutualisation préconisée par le SCoT Caen Normandie Métropole

Les avantages de la mutualisation du stationnement sont nombreux :

- Economie du foncier : la densification urbaine est une constante récente des opérations d'aménagements répondant au besoin d'économiser le foncier disponible.
- Diminution du coût de construction : la réduction du volume global de places à créer, la réservation à l'échelle d'un quartier d'une parcelle destinée à accueillir une offre mutualisée permet de réduire les coûts de construction.
- Optimisation de l'usage de l'offre : la mise en commun de l'offre à l'échelle d'un quartier permet également de lisser les effets d'une saturation ponctuelle liée à des générateurs dont la demande est très ponctuelle (salle des fêtes, par exemple).

La mutualisation constitue donc avant tout une réponse à la densification urbaine, à la réduction de la consommation et de l'artificialisation des sols, à la limitation de l'imperméabilisation des sols et consécutivement à la limitation du ruissellement.

- ⇒ Afin de répondre à ces enjeux, la commune de MONDEVILLE souhaiterait donc assouplir les règles de stationnement dans l'OAP n°8, et faire référence à cette disposition spécifique dans le règlement écrit de la zone UP

Changement de nom de l'OAP n°1 dite du « Secteur Montalivet ».

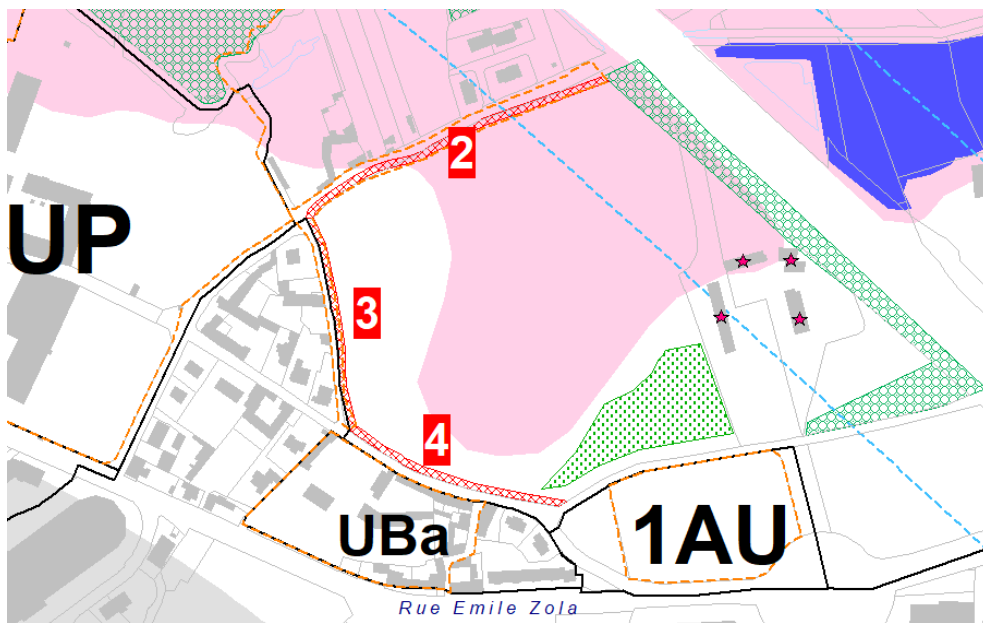
Le secteur Montalivet sera désormais intitulé « secteur de Calix ».

2. Modification du PLU

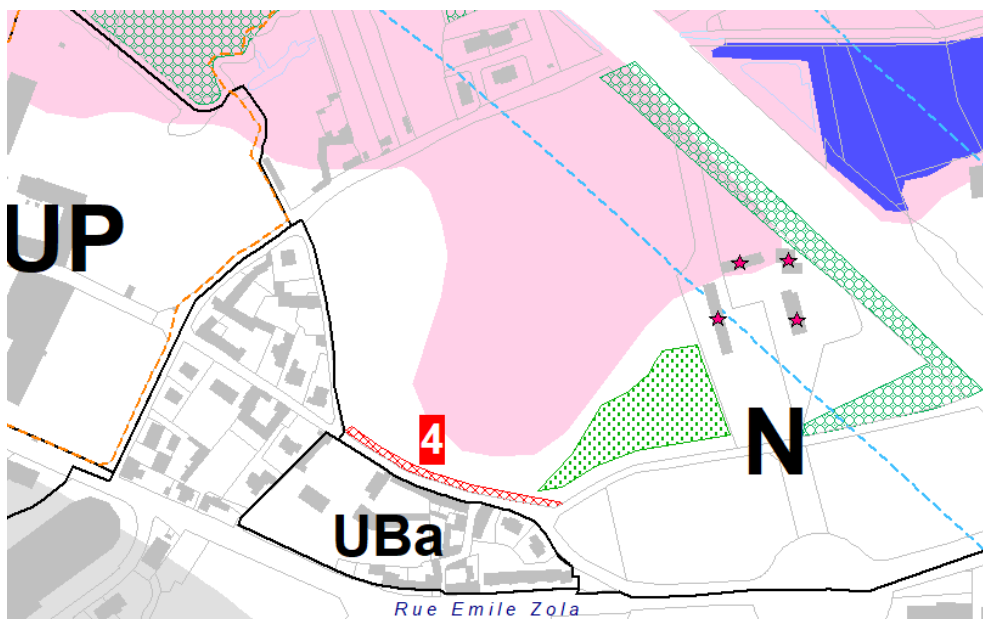
2.1. Ajustement du règlement graphique

- ⇒ Suppression de la zone 1AU et intégration à la zone N
- ⇒ Suppression de trois secteurs concernés par des OAP (OAP n°3, 4 et 7)

Avant modification :



Après modification :



2.2. Ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP n°3 dite de la « Zone des maraichers et du haras » est à supprimer :
=> **Suppression des pages 24 à 26**

L'OAP n°4 dite du « Secteur Rue Zola – Chemin du Vast » est à supprimer :
=> **Suppression des pages 27 à 29**

L'OAP n°7 dite du « Secteur Varin » est à supprimer :
=> **Suppression des pages 37 à 40**

L'OAP n°1 doit être désormais intitulée « Secteur de Calix » dans la pièce n°3.

L'OAP n°6 dite du « Secteur du chemin au bœufs » doit être ajustée de façon mineure sur la programmation urbaine attendue. L'objectif est d'indiquer que le programme de logements devra être compatible avec le Programme Local de l'Habitat, en vigueur :

2 TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

6 SECTEUR DU CHEMIN AUX BOEUF



D) Programmation urbaine

- **Démolition**
La totalité des bâtiments d'activités
- **Construction**
Le terrain d'assiette de la phase 1 affiche une surface de **1,8 ha environ**.
La programmation et la densité de l'opération devront a minima respecter les objectifs suivants :

Densité moyenne nette (hors espaces dévolus aux voies, au stationnement et aux réseaux divers) : 52 logements à l'hectare minimum

Diversité typologique :

~~88 logements~~ sont programmés sur le secteur :

- 70% de logements collectifs,
- 30% de logements intermédiaires.

Le programme de logements devra être compatible avec le Programme Local de l'Habitat, en vigueur

35

L'OAP n°8 « ZAC de Valleuil » est ajustée pour assouplir les règles en matière de stationnement et pour encourager la mutualisation de ces espaces publics :

2

8

ZAC DE VALLEUIL

TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

2.8.1 Présentation du secteur

La ZAC de Valleuil s'inscrit dans un contexte urbain existant. D'une superficie d'environ 8 ha, le périmètre de la ZAC est bordé au Nord par le périphérique et au Sud par la Rue Emile Zola. Le site est traversé en son milieu par la rivière Le Biez, affluent de l'Orne.

Le projet de ZAC comprend :

- Le nouvel établissement scolaire : le collège Gisèle Guillemot ;
- L'Établissement pour l'Hébergement des Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) ;
- Des services administratifs ;
- Environ 150 logements ;
- Des voiries et des parkings.

L'objectif de la commune à travers son projet de ZAC est de créer un « écoquartier à vocation mixte ».

Les principaux enjeux du secteur sont :

- La prise en compte du risque inondation : la moitié Nord du site est concerné par le PPRI de la Basse Vallée de l'Orne ;
- La prise en compte de la profondeur de la nappe en période de fortes pluies ;
- La prise en compte de la qualité des sols ;
- La réorganisation du réseau viaire ;
- Le développement des perméabilités piétonnes ;
- La protection et la mise en valeur du parc Le Biez.

2.8.2 Les grands principes en matière d'aménagement et de programme

Principe d'écoquartier à vocation mixte impliquant :

- La conception de bâtiments à basse consommation,
- Un aménagement prenant en compte les circulations douces,
- L'intégration dans la ville et le territoire environnant,
- Des logements pour tous.

Une nouvelle offre de logements assurant la mixité sociale
L'opération respectera les prescriptions du Programme Local d'Habitat en vigueur.

Prise en compte des critères environnementaux tels que l'exposition des façades au bruit, le risque d'inondation, la gestion des eaux pluviales, etc...

Principe de réaménagement du parc du Biez
Son aménagement prévoira notamment un maillage avec les autres espaces naturels existants à proximité.

Gestion de la circulation et des déplacements
Des trafics supplémentaires seront générés par le projet de ZAC. Ils seront à prendre en compte à travers une redéfinition globale du réseau viaire au-delà des limites du projet. Les modes de déplacements doux et la desserte en transport en commun seront à prendre en compte.

L'actuelle Halle recevra des parkings en silo : réutilisation d'un ouvrage patrimonial existant et limitation de l'imperméabilisation.

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins du projet. L'estimation des besoins doit alors être justifiée par le pétitionnaire et tenir compte :

- ✓ du nombre de futurs usagers du projet,
- ✓ du niveau de desserte de l'opération par les transports en commun et le réseau structurant cycles,
- ✓ des conditions de stationnement existantes ou à créer (parkings publics, stationnement sur voirie, etc...) à proximité de l'opération (à moins de 500 m),
- ✓ des possibilités de mutualisation des aires de stationnement existantes à proximité (à moins de 500 m) ou prévues au sein de l'opération,
- ✓ des critères de mobilité des futurs usagers du projet (besoins, horaires et types de déplacements, ...).

41

2.3. Ajustement du règlement écrit

La suppression de la zone 1AU du règlement graphique induit la suppression du règlement écrit de la zone 1AU.

La mise en place de dispositions spécifiques pour le stationnement au sein de la ZAC de Valleuil dans l'OAP n°8 implique d'en faire référence dans le règlement écrit de la zone UP.

10

Obligations en matière de stationnement pour la zone UP Article 12 : Aires de stationnement	
ZONE UP (AVANT MODIFICATION)	ZONE UP (APRES MODIFICATION)
<p>1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles</p> <p>Dans les limites définies aux articles L.151-30 et L.151-34 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après.</p> <p>En dehors des dispositions relevant de l'application du PDU et s'appliquant à l'ensemble de la zone, les prescriptions énumérées ci-après ne s'appliquent qu'au secteur UPa.</p> <p>1.1 - Normes à respecter</p> <p><i>Constructions destinées à l'habitation</i></p> <p>Hors zone 2 du PDU, 2 places de stationnement par logement, excepté pour les T1 et T2 pour lesquels n'est exigé qu'une place par logement.</p> <p>A l'intérieur de la zone 2 du PDU, 1 place par tranche complète de 60 m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement. (...)</p>	<p>1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles</p> <p>Dans les limites définies aux articles L.151-30 et L.151-34 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après.</p> <p>En dehors des dispositions relevant de l'application du PDU et s'appliquant à l'ensemble de la zone, les prescriptions énumérées ci-après ne s'appliquent qu'au secteur UPa.</p> <p>1.1 - Normes à respecter</p> <p>Sauf dispositions contraires fixées dans les OAP, les normes à respecter sont les suivantes :</p> <p><i>Constructions destinées à l'habitation</i></p> <p>Hors zone 2 du PDU, 2 places de stationnement par logement, excepté pour les T1 et T2 pour lesquels n'est exigé qu'une place par logement.</p> <p>A l'intérieur de la zone 2 du PDU, 1 place par tranche complète de 60 m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement. (...)</p>

C

La correction d'une erreur matérielle

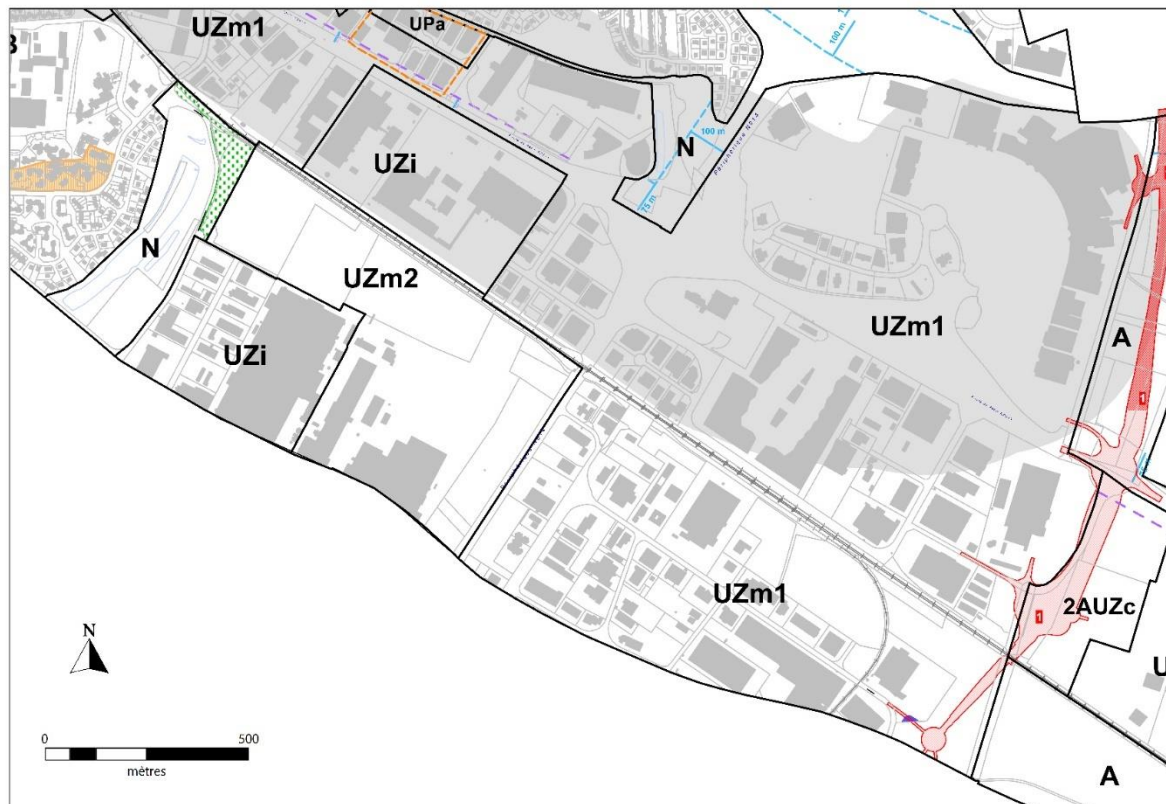
1. Exposé des motifs

Une zone UZm1, où la sous-destination « industrie » est interdite par le règlement écrit, a été définie pour un secteur accueillant de l'industrie. Cette erreur matérielle bloque certains projets relevant de la sous-destination « industrie ».

2. Modification du PLU

2.1. Ajustement du zonage

Avant modification :

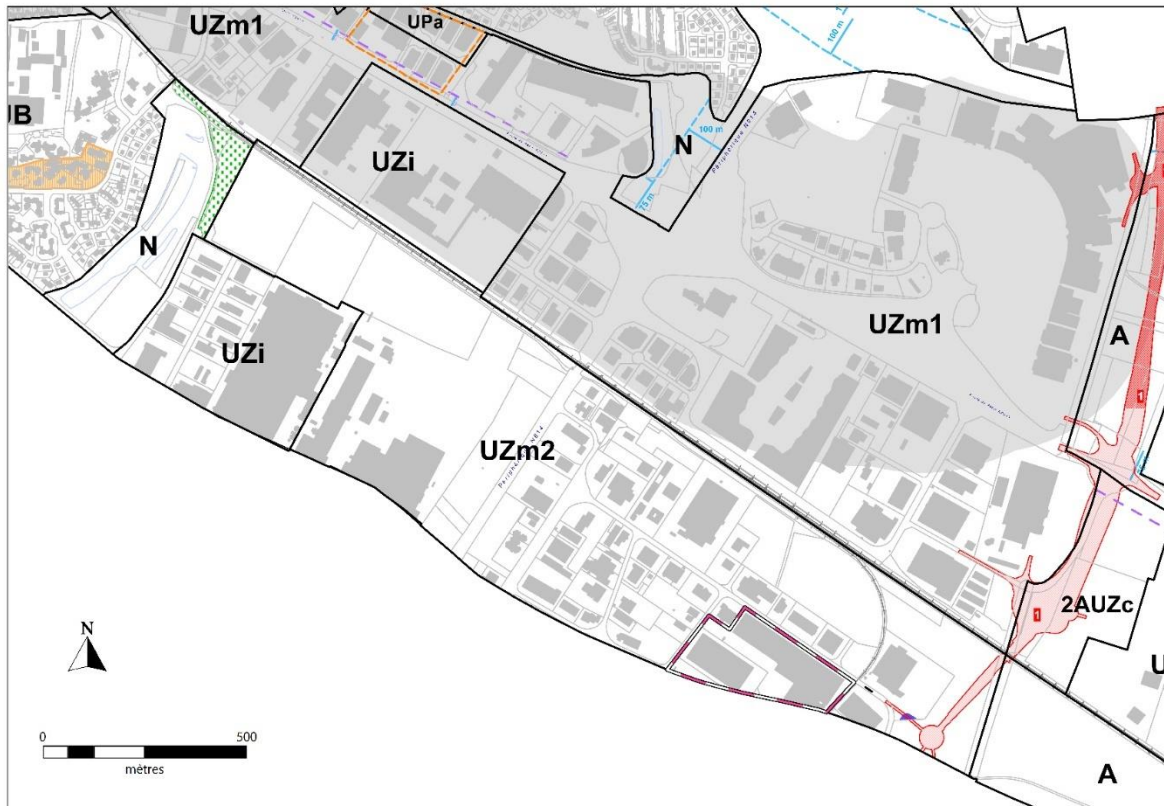


Communauté Urbaine de Caen la mer

Modification n°3 du PLU de MONDEVILLE

La correction d'une erreur matérielle

Après modification :



D

La modification du règlement graphique et

écrit

1. Exposé des motifs

Supprimer des emplacements réservés n°2 et 3 dont l'objet a été réalisé.

Le règlement écrit est également revu pour prendre en compte les précisions, corrections ou ajouts suivants :

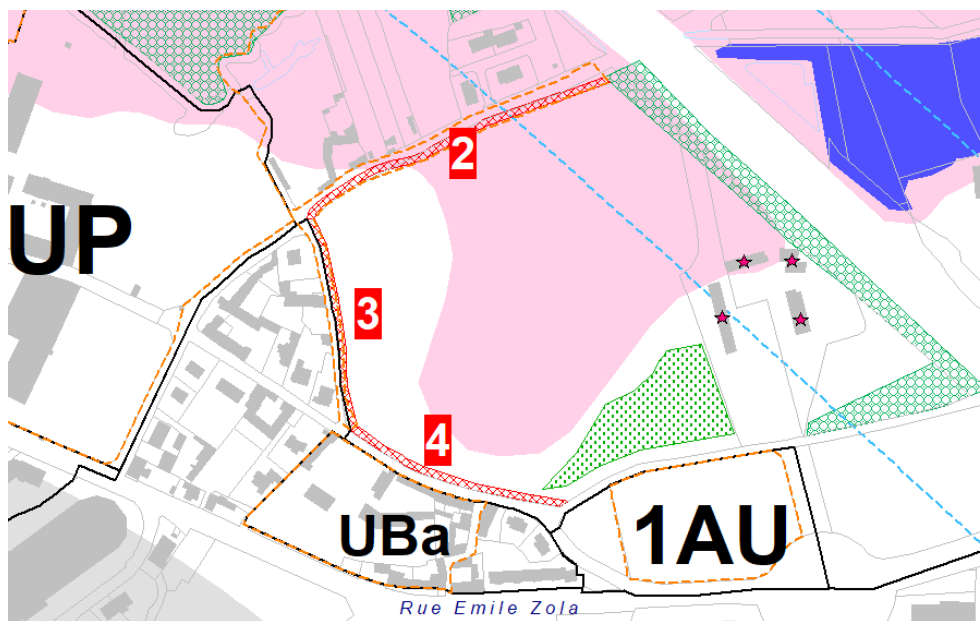
- **Ajuster les règles de retrait par rapport aux voies et emprises publiques et les règles d'emprise au sol pour la zone UB ;**
- **Favoriser l'évolution des constructions d'habitations existantes en zone N (extensions et annexes),**
- **Harmoniser les règles de retrait par rapport au périphérique et aux bretelles,**
- **Assurer la préservation du patrimoine architectural de la zone UBp lors de l'isolation par l'extérieur,**
- **Ajuster les règles sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration pluviale,**
- **Modifier les règles de composition des clôtures,**
- **Compléter les règles relatives au stationnement,**
- **Ajuster / préciser certaines règles de la zone UZ,**
- **Ajouter les définitions des termes annexe et pleine terre dans le lexique des zones.**

2. Modification du PLU

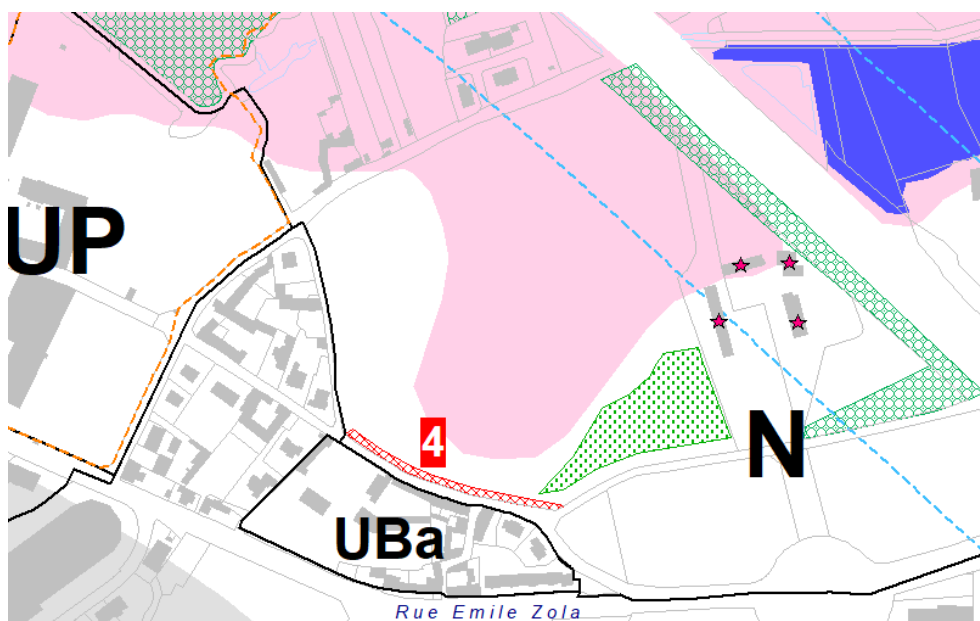
2.1. Modification du règlement graphique

Suppression des emplacements réservés n°2 et 3 dont les travaux ont été effectués

Avant modification :



Après modification :



Communauté Urbaine de Caen la mer

Modification n°3 du PLU de MONDEVILLE

La modification du règlement graphique et écrit

2.2. Modification du règlement écrit

Communauté Urbaine de Caen la mer

Modification n°3 du PLU de MONDEVILLE

La modification du règlement graphique et écrit

DANS TOUTES LES ZONES (AVANT MODIFICATION)	DANS TOUTES LES ZONES (APRES MODIFICATION)
<p><i>Préciser les termes de l'article 8</i></p> <p>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	
<p>Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction). Cette disposition ne s'applique pas pour les habitations et leurs annexes.</p>	<p>Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (Distance \geq hauteur de la façade la plus proche divisée par 2 sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction). Cette disposition ne s'applique pas pour les habitations et leurs annexes.</p>
<p><i>Modifier les règles de composition des clôtures</i></p> <p>Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>	
<p>(...)</p> <p>2.3 - Clôtures</p> <p>Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale. En outre, les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents (parpaing...) devront recevoir un enduit</p> <p>Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées</p> <p><i>Dans l'ensemble de la zone, en dehors du secteur UBp</i></p> <p>La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,8 m.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>2.3 - Clôtures</p> <p>Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale. En outre, les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents (parpaing...) devront recevoir un enduit</p> <p>Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune.</p> <p>(...)</p> <p>Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées</p> <p>La hauteur des clôtures sur voie se mesure depuis la voie publique. En cas de voirie en pente, la hauteur sera mesurée à partir du point médian de la longueur de la voirie.</p> <p>(...)</p>

Ajuster les règles sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration pluviale

Article 13 : Espaces libres – aires de jeux et de loisirs - plantations

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **4 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m²** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 13** de cette zone.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **4 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m²** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 13** de cette zone.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

Les bâches, autres que biodégradables en matériaux biosourcés, sont interdites.

DANS TOUTES LES ZONES U ET AU (AVANT MODIFICATION)			DANS TOUTES LES ZONES U ET AU (APRES MODIFICATION)														
<p><i>Préciser les termes de l'article 12</i></p> <p>Article 12 : Aires de stationnement</p>																	
<p>(...)</p> <p>1.2 - Modalités d'application</p> <p>(...)</p> <p>Dimensionnement du stationnement</p> <p>Aux emprises de stationnement (une place correspond à 12,5 m²) doivent s'ajouter les aires d'évolution suffisantes pour la circulation, le chargement et le retournement des véhicules. Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules. A l'exception du <u>secteur UAb</u>, les rampes d'accès ne doivent pas présenter de pente supérieure à 15%.</p> <p>2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues</p> <p>Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou logements collectifs, il sera aménagé un espace de stationnement pour les cycles respectant les minima de superficie précisés dans le tableau ci-dessous. Ces emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Ils seront, en outre, équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivols individuels.</p>			<p>(...)</p> <p>1.2 - Modalités d'application</p> <p>(...)</p> <p>Dimensionnement du stationnement</p> <p>Aux emprises de stationnement (une place correspond à 12,5 m²) doivent s'ajouter les aires d'évolution suffisantes pour la circulation, le chargement et le retournement des véhicules. Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules. A l'exception du <u>secteur UAb</u>, les rampes d'accès ne doivent pas présenter de pente supérieure à 15%.</p> <p>Les parcs de stationnement accessibles au public ou à usage privatif respecteront les normes françaises (NF) en vigueur.</p> <p>2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues</p> <p>Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou logements collectifs, il sera aménagé un espace de stationnement pour les cycles respectant les minima de superficie précisés dans le tableau ci-dessous. Ces emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Ils seront, en outre, équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivols individuels.</p>														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>HABITAT</th> <th>BUREAUX</th> <th>EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> Surface minimale de 3 m², à laquelle s'ajoute : <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 m² par logement de type chambre, studio, F1 ou F2 - 3 m² par logement de type F3 ou F4 - 4,5 m² par logement de type F5 ou plus </td> <td> Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher </td> <td> Une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs ... </td> </tr> </tbody> </table>			HABITAT	BUREAUX	EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	Surface minimale de 3 m², à laquelle s'ajoute : <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 m² par logement de type chambre, studio, F1 ou F2 - 3 m² par logement de type F3 ou F4 - 4,5 m² par logement de type F5 ou plus 	Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher	Une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs ...	<table border="1"> <thead> <tr> <th>HABITAT</th> <th>BUREAUX</th> <th>EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> Surface minimale de 3 m², à laquelle s'ajoute : <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 m² par logement de type chambre, studio, F1 ou F2 - 3 m² par logement de type F3 ou F4 - 4,5 m² par logement de type F5 ou plus </td> <td> Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher </td> <td> Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher </td> </tr> </tbody> </table>			HABITAT	BUREAUX	EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	Surface minimale de 3 m², à laquelle s'ajoute : <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 m² par logement de type chambre, studio, F1 ou F2 - 3 m² par logement de type F3 ou F4 - 4,5 m² par logement de type F5 ou plus 	Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher	Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher
HABITAT	BUREAUX	EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF															
Surface minimale de 3 m², à laquelle s'ajoute : <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 m² par logement de type chambre, studio, F1 ou F2 - 3 m² par logement de type F3 ou F4 - 4,5 m² par logement de type F5 ou plus 	Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher	Une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs ...															
HABITAT	BUREAUX	EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF															
Surface minimale de 3 m², à laquelle s'ajoute : <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 m² par logement de type chambre, studio, F1 ou F2 - 3 m² par logement de type F3 ou F4 - 4,5 m² par logement de type F5 ou plus 	Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher	Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher															

ZONES UA (AVANT MODIFICATION)	ZONES UA (APRES MODIFICATION)
<p><i>Harmoniser les règles de retrait par rapport au périphérique et aux bretelles</i></p> <p>Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	
<p>(...) 5 – Boulevard périphérique</p> <p>Un recul de 30 mètres doit également être respecté par rapport à l'axe du périphérique (hors bretelles).</p> <p>Un recul de 20 mètres doit également être respecté par rapport aux bretelles d'échangeurs (bord de la chaussée le plus proche) : cette règle ne s'applique pas aux annexes des constructions principales.</p> <p>L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.</p>	<p>(...) 5 – Boulevard périphérique</p> <p>Un recul de 50 mètres doit également être respecté par rapport à l'axe du périphérique (hors bretelles).</p> <p>Un recul de 30 mètres doit également être respecté par rapport aux bretelles d'échangeurs (bord de la chaussée le plus proche) : cette règle ne s'applique pas aux annexes des constructions principales.</p> <p>L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.</p>

ZONE UB (AVANT MODIFICATION)	ZONE UB (APRES MODIFICATION)
<p><i>Ajuster la règle d'implantation</i></p> <p>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	
<p>(...)</p> <p>1 - Voies ouvertes à la circulation automobile, voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics</p> <p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou de l'emprise ou avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).</p> <p>Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :</p> <p>La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;</p> <p>L'aménagement et/ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.</p> <p>L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous la condition suivante :</p> <p>Si le projet vient réduire le retrait existant par rapport à la voie, alors la hauteur maximale de la nouvelle façade sur rue ne pourra être supérieure à 3 m.</p> <p>Une implantation différente peut être autorisée ou imposée en vue du respect et du prolongement d'un ordonnancement de fait ; dans ce cas de figure, le retrait devra être identique à celui <i>du ou des</i> bâtiment(s) principaux voisin(s).</p> <p>Dans le secteur UBp, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4m.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>1 - Voies ouvertes à la circulation automobile, voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics</p> <p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou de l'emprise ou avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).</p> <p>Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :</p> <p>La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;</p> <p>L'aménagement et/ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.</p> <p>L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous la condition suivante :</p> <p>Si le projet vient réduire le retrait existant par rapport à la voie, alors la hauteur maximale de la nouvelle façade sur rue ne pourra être supérieure à 3 m.</p> <p>Une implantation différente peut être autorisée ou imposée en vue du respect et du prolongement d'un ordonnancement de fait ; dans ce cas de figure, le retrait devra être identique à celui <i>du ou des</i> bâtiment(s) principaux voisin(s).</p> <p>Dans le secteur UBp, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4m.</p> <p>(...)</p>

Harmoniser les règles de retrait par rapport au périphérique et aux bretelles

Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

(...)
5 – Boulevard périphérique
 Un recul de 30 mètres doit également être respecté par rapport à l'axe du périphérique (hors bretelles).

(...)
5 – Boulevard périphérique
 Un recul de **50** mètres doit également être respecté par rapport à l'axe du périphérique (hors bretelles).
 Un recul de 30 mètres doit également être respecté par rapport aux bretelles d'échangeurs (bord de la chaussée le plus proche) : cette règle ne s'applique pas aux annexes des constructions principales.
 L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

(...)
 2 - Règles d'emprise
 Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages et les préaux), ne peut excéder :

Surface terrain	0-299 m ²	300-599 m ²	600 m ² et +
CES	75%	65%	50%

(...)

(...)
 2 - Règles d'emprise
 Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages et les préaux), ne peut excéder :

Surface terrain	0-300 m ²	300 m ² et +
CES	35%	50%

(...)

Assurer la préservation du patrimoine architectural du plateau (zone UBp) lors de l'isolation par l'extérieur

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans le secteur UBp

La couleur des matériaux de construction apparents respectera l'harmonie colorée définie ci-dessous.

La gamme colorée dominante comprend les nuances beige grisé de la pierre de Caen, l'ocre des tuiles mécaniques ou des ou des encadrements de briques, le gris foncé/gris bleuté des toitures d'ardoises, et le vert de la végétation.

Elle sera respectée par l'ensemble des constructions. Elle s'appliquera aux reconstructions et aux nouvelles constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les couleurs claires seront utilisées en dominantes. Dans la même gamme de teintes, des nuances plus soutenues pourront être utilisées en complémentaire, de même que les nuances de gris ou d'ardoises, pour souligner des volumes ou des éléments architecturaux.

(...)

Dans le secteur UBp

L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve de respecter les couleurs initiales.

La couleur des matériaux de construction apparents respectera l'harmonie colorée définie ci-dessous.

La gamme colorée dominante comprend les nuances beige grisé de la pierre de Caen, l'ocre des tuiles mécaniques ou des ou des encadrements de briques, le gris foncé/gris bleuté des toitures d'ardoises, et le vert de la végétation.

Elle sera respectée par l'ensemble des constructions. Elle s'appliquera aux reconstructions et aux nouvelles constructions.

(...)

Modifier les règles de composition des clôtures

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

<p>(...)</p> <p>2.3 - Clôtures</p> <p>(...)</p> <p><u>Dans le secteur UBp</u></p> <p>La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,2 m, tandis que la hauteur du portail peut être portée à 1,6 m, lorsque sa partie supérieure est à clairevoie.</p> <p>Les éléments de finition de la clôture, comme les chapiteaux de pilier/poteau de la clôture et/ou du portail, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur de la clôture.</p> <p>Les clôtures sont constituées de poteau béton brut ou peint en blanc. Des panneaux de béton vibré devront être obligatoirement prévus en soubassement, sur une hauteur ne devant pas dépasser 0,20 mètres.</p> <p>La clôture pourra être doublée d'un grillage de couleur verte et d'une hauteur ne dépassant pas la lisse haute.</p> <p>Clôtures en limites séparatives</p> <p>Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,8 m.</p>	<p>(...)</p> <p>2.3 - Clôtures</p> <p>(...)</p> <p><u>Dans le secteur UBp</u></p> <p>La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,3 m, tandis que la hauteur du portail peut être portée à 1,6 m, lorsque sa partie supérieure est à clairevoie.</p> <p>Les éléments de finition de la clôture, comme les chapiteaux de pilier/poteau de la clôture et/ou du portail, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur de la clôture.</p> <p>Les clôtures sont constituées de poteau béton brut ou peint en blanc. Des panneaux de béton vibré devront être obligatoirement prévus en soubassement, sur une hauteur ne devant pas dépasser 0,20 mètres.</p> <p>La clôture pourra être doublée d'un grillage de couleur verte et d'une hauteur ne dépassant pas la lisse haute.</p> <p>Les clôtures pourront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'une clôture grillagée d'une hauteur maximale de 1.2 m : poteau béton (brut ou peint en blanc) et grillage ; une bordure marquera l'alignement le long de voies et n'excèdera pas 0.2 mètres de hauteur ; - Soit d'une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.3 m, constitué : d'un mur bahut de 0.6 mètre maximum de hauteur, enduit d'un ton pierre clair, surmonté d'un dispositif à claire-voie ; - d'un portail de couleur gris, blanc ou aspect bois. <p>Clôtures en limites séparatives</p> <p>Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,8 2 m.</p> <p>(...)</p>
--	--

Ajuster les règles sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration pluviale

Article 13 : Espaces libres – aires de jeux et de loisirs - plantations

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers doivent être aménagés et représenter au minimum 25% de la superficie du terrain.

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Les surfaces des toitures végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul de ce pourcentage.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

Pour le doublement des clôtures par des haies végétales, l'utilisation d'essences locales est exigée. Les haies seront ainsi composées d'arbustes d'essences diversifiées, et comprenant des arbustes à fleurs et des arbustes à feuillage persistant. Liste non exhaustive : charme, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, prunellier ou épine noire, laurier tin, coudrier, églantier, fusain d'Europe, lilas vulgaire non ornemental, prunellier, viorne, etc.

Sont proscrites les haies composées uniquement de conifères ou laurier palme.

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers doivent être aménagés et représenter au minimum 25% de la superficie du terrain, **dont la moitié devra être traité en pleine terre.**

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Les surfaces des toitures végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul de ce pourcentage.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

Pour le doublement des clôtures par des haies végétales, l'utilisation d'essences locales est exigée. Les haies seront ainsi composées d'arbustes d'essences diversifiées, et comprenant des arbustes à fleurs et des arbustes à feuillage persistant. Liste non exhaustive : charme, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, prunellier ou épine noire, laurier tin, coudrier, églantier, fusain d'Europe, lilas vulgaire non ornemental, prunellier, viorne, etc.

Sont proscrites les haies composées uniquement de conifères ou laurier palme.

ZONES UC (AVANT MODIFICATION)	ZONES UC (APRES MODIFICATION)
<p><i>Ajuster les règles sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration pluviale</i></p>	
<p>Article 13 : Espaces libres – aires de jeux et de loisirs - plantations</p>	
<p>1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres</p> <p>Des espaces libres doivent être aménagés et représenter au minimum 30% de la superficie du terrain. Sur ces 30%, la moitié de la surface au minimum devra être végétalisée et non imperméabilisée.</p> <p>Pour les constructions autres que celles à usage d'habitat, ce taux est ramené à 20%, dont la moitié de la surface au minimum devra être végétalisée et non imperméabilisée.</p> <p>Les pourcentages ci-dessus se calculent sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.</p> <p>Les surfaces des toitures végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul du pourcentage.</p> <p>Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.</p> <p>Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.</p> <p>Pour le doublement des clôtures par des haies végétales, l'utilisation d'essences locales est exigée. Les haies seront ainsi composées d'arbustes d'essences diversifiées, et comprenant des arbustes à fleurs et des arbustes à feuillage persistant. Liste non exhaustive : charme, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, prunellier ou épine noire, laurier tin, coudrier, églantier, fusain d'Europe, lilas vulgaire non ornemental, prunellier, viorne, etc.</p> <p>Sont proscrites les haies composées uniquement de conifères ou laurier palme.</p>	<p>1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres</p> <p>Des espaces libres doivent être aménagés et représenter au minimum 30% de la superficie du terrain. Sur ces 30%, la moitié de la surface au minimum devra être végétalisée et non imperméabilisée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au moins 10% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre ; - Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables. <p>Pour les constructions autres que celles à usage d'habitat, ce taux est ramené à 20%, dont la moitié de la surface au minimum devra être végétalisée et non imperméabilisée.</p> <p>Les pourcentages ci-dessus se calculent sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.</p> <p>Les surfaces des toitures végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul du pourcentage.</p> <p>Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.</p> <p>Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.</p> <p>Pour le doublement des clôtures par des haies végétales, l'utilisation d'essences locales est exigée. Les haies seront ainsi composées d'arbustes d'essences diversifiées, et comprenant des arbustes à fleurs et des arbustes à feuillage persistant. Liste non exhaustive : charme, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, prunellier ou épine noire, laurier tin, coudrier, églantier, fusain d'Europe, lilas vulgaire non ornemental, prunellier, viorne, etc.</p> <p>Sont proscrites les haies composées uniquement de conifères ou laurier palme.</p>

ZONES UP (AVANT MODIFICATION)	ZONES UP (APRES MODIFICATION)
<p><i>Harmoniser les règles de retrait par rapport au périphérique et aux bretelles</i></p> <p>Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	
<p>(...)</p> <p>5 – Boulevard périphérique</p> <p>Un recul de 30 mètres doit également être respecté par rapport à l’axe du périphérique (hors bretelles).</p> <p>Un recul de 20 mètres doit également être respecté par rapport aux bretelles d’échangeurs (bord de la chaussée le plus proche) : cette règle ne s’applique pas aux annexes des constructions principales.</p> <p>L’extension, l’aménagement, la surélévation d’une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s’il n’est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.</p>	<p>(...)</p> <p>5 – Boulevard périphérique</p> <p>Un recul de 50 mètres doit également être respecté par rapport à l’axe du périphérique (hors bretelles).</p> <p>Un recul de 30 mètres doit également être respecté par rapport aux bretelles d’échangeurs (bord de la chaussée le plus proche) : cette règle ne s’applique pas aux annexes des constructions principales.</p> <p>L’extension, l’aménagement, la surélévation d’une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s’il n’est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.</p>

ZONES UZ (AVANT MODIFICATION)	ZONES UZ (APRES MODIFICATION)
<p><i>Harmoniser les règles de retrait par rapport au périphérique et aux bretelles</i></p> <p>Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	
<p>1 - Voies ouvertes à la circulation automobile</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 m de l'axe de l'autoroute A13 ; - 50 mètres de l'axe du périphérique ; - 25 mètres de l'axe des routes départementales ; - 20 mètres des bretelles d'échangeurs (bord de la chaussée le plus proche) ; - 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies, excepté dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> ▪ lorsque figure au règlement graphique une marge de recul : en limite ou en retrait de celle-ci, ▪ lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire (*) : en limite de celle-ci. <p>(...)</p>	<p>1 - Voies ouvertes à la circulation automobile</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 m de l'axe de l'autoroute A13 ; - 50 mètres de l'axe du périphérique ; - 25 mètres de l'axe des routes départementales ; - 30 mètres des bretelles d'échangeurs (bord de la chaussée le plus proche) ; - 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies, excepté dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> ▪ lorsque figure au règlement graphique une marge de recul : en limite ou en retrait de celle-ci, ▪ lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire (*) : en limite de celle-ci. <p>(...)</p>
<p>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	
<p>(...)</p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite(s) séparative(s), la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté et sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu ; - soit avec un retrait minimal de 5 m d'une ou des limites séparatives. <p>Toutefois, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone d'habitat, les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives périphériques à la zone UZ à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieure à 10 m. En outre, la marge de recul correspondante devra être impérativement plantée d'arbres.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite(s) séparative(s), la mitoyenneté des constructions principales (annexes non concernées) n'étant possible que d'un seul côté et sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu ; - soit avec un retrait minimal de 5 m d'une ou des limites séparatives. <p>Toutefois, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone d'habitat, les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives périphériques à la zone UZ à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieure à 10 m. En outre, la marge de recul correspondante devra être impérativement plantée d'arbres.</p> <p>(...)</p>

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
<p>(...)</p> <p>1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture</p> <p>Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel. La toiture devra être de couleur sombre de manière à limiter l’impact visuel. Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture</p> <p>Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel. La toiture devra être de couleur sombre de manière à limiter l’impact visuel. Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.</p> <p>(...)</p>
Article 12 – Aires de stationnement	
<p>(...)</p> <p>1.1 - Normes à respecter</p> <p style="text-align: center;"><i>Constructions destinées à l'habitation</i></p> <p>Hors zone 2 du PDU, 2 places de stationnement par logement, excepté pour les T1 et T2 pour lesquels n’est exigé qu’une place par logement. A l’intérieur de la zone 2 du PDU, 1 place par tranche complète de 60 m² de surface de plancher. Pour les logements locatifs aidés par l’Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.</p> <p style="text-align: center;"><i>Hébergement hôtelier</i></p> <p>Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 2 chambres.</p> <p style="text-align: center;"><i>Résidences communautaires</i></p> <p>Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 3 logements ou chambres.</p> <p style="text-align: center;"><i>Etablissements pour personnes âgées</i></p> <p>Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 4 logements ou chambres.</p>	<p>(...)</p> <p>1.1 - Normes à respecter</p> <p style="text-align: center;"><i>Constructions destinées à l'habitation</i></p> <p>Hors zone 2 du PDU, 2 places de stationnement par logement, excepté pour les T1 et T2 pour lesquels n’est exigé qu’une place par logement. A l’intérieur de la zone 2 du PDU, 1 place par tranche complète de 60 m² de surface de plancher. Pour les logements locatifs aidés par l’Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.</p> <p style="text-align: center;"><i>Hébergement hôtelier</i></p> <p>Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 2 chambres.</p> <p style="text-align: center;"><i>Résidences communautaires</i></p> <p>Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 3 logements ou chambres.</p> <p style="text-align: center;"><i>Etablissements pour personnes âgées</i></p> <p>Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 4 logements ou chambres.</p>

<p>Restaurants, hôtels (pour les nouvelles constructions uniquement)</p> <p>Il est exigé une place de stationnement par chambre pour les hôtels et une place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle.</p> <p>Bureaux, services et activités tertiaires</p> <p>Hors zone 2 du PDU, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².</p> <p>A l'intérieur de la zone 2 du PDU, pour les bureaux, le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.</p> <p>Commerces (pour les nouvelles constructions uniquement)</p> <p>Il est exigé une place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher. En outre, pour les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de bâtiment de plus de 5 000 m², et nécessitant un parc de stationnement de plus de 500 places, celui-ci sera nécessairement traité en ouvrage.</p> <p>Artisanat</p> <p>Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 120 m² de surface de plancher.</p> <p>Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.</p> <p>Autres constructions</p> <p>Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>(...)</p>	<p>Restaurants, hôtels (pour les nouvelles constructions uniquement)</p> <p>Il est exigé une place de stationnement par chambre pour les hôtels et une place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle.</p> <p>Bureaux, services et activités tertiaires</p> <p>Hors zone 2 du PDU, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².</p> <p>A l'intérieur de la zone 2 du PDU, pour les bureaux, le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.</p> <p>Commerces (pour les nouvelles constructions uniquement)</p> <p>Il est exigé une place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher. En outre, pour les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de bâtiment de plus de 5 000 m², et nécessitant un parc de stationnement de plus de 500 places, celui-ci sera nécessairement traité en ouvrage.</p> <p>Artisanat et autres activités économiques</p> <p>Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 120 m² de surface de plancher.</p> <p>Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.</p> <p>Autres constructions</p> <p>Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>(...)</p>
--	--

Ajuster les règles sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration pluviale

Article 13 : Espaces libres – aires de jeux et de loisirs - plantations

<p>1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres</p> <p>Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum 10% de la superficie totale du terrain, hors emplacement réservé ou alignement.</p> <p>Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.</p> <p>Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.</p> <p>Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Pour le doublement des clôtures par des haies végétales, l'utilisation d'essences locales est exigée. Les haies seront ainsi composées d'arbustes d'essences diversifiées, et comprenant des arbustes à fleurs et des arbustes à feuillage persistant. Liste non exhaustive : charme, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, prunellier ou épine noire, laurier tin, coudrier, églantier, fusain d'Europe, lilas vulgaire non ornemental, prunellier, viorne, etc.</p> <p>Sont proscrites les haies composées uniquement de conifères ou laurier palme.</p>	<p>1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres</p> <p>Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum 10% de la superficie totale du terrain, hors emplacement réservé ou alignement :</p> <ul style="list-style-type: none">- Au moins 10% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre ;- Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables. <p>Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.</p> <p>Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.</p> <p>Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Pour le doublement des clôtures par des haies végétales, l'utilisation d'essences locales est exigée. Les haies seront ainsi composées d'arbustes d'essences diversifiées, et comprenant des arbustes à fleurs et des arbustes à feuillage persistant. Liste non exhaustive : charme, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, prunellier ou épine noire, laurier tin, coudrier, églantier, fusain d'Europe, lilas vulgaire non ornemental, prunellier, viorne, etc.</p> <p>Sont proscrites les haies composées uniquement de conifères ou laurier palme.</p>
---	--

ZONES N (AVANT MODIFICATION)	ZONES N (APRES MODIFICATION)
<p><i>Harmoniser les règles de retrait par rapport au périphérique et aux bretelles</i></p>	
<p>Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	
<p>1 - Voies ouvertes à la circulation automobile</p> <p>Les constructions (autres que celles évoquées à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme) doivent être implantées à un retrait minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 m depuis l'axe de l'A13 et de la N814 ; - 75 m depuis l'axe des voies classées à grande circulation (RD613, RD675, RD403, ici concernées). <p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 m de l'alignement des autres routes départementales ; - 5 mètres de l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies ouvertes à la circulation automobile. <p>(...)</p>	<p>1 - Voies ouvertes à la circulation automobile</p> <p>Les constructions (autres que celles évoquées à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme) doivent être implantées à un retrait minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 m depuis l'axe de l'A13 et de la N814 ; - 75 m depuis l'axe des voies classées à grande circulation (RD613, RD675, RD403, ici concernées). <p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 m de l'alignement des autres routes départementales ; - 30 mètres des bretelles d'échangeurs (bord de la chaussée le plus proche) ; - 5 mètres de l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies ouvertes à la circulation automobile. <p>(...)</p>
<p><i>Favoriser l'évolution des constructions d'habitations existantes en zone N (extensions et annexes)</i></p>	
<p>Article 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	
<p>(...)</p> <p>2 - Constructions existantes</p> <p>1- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes et le cas échéant, le changement de destination des bâtiments visés par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole (sous réserve notamment que ces constructions se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et à moins de 150 m d'un des bâtiments de l'exploitation concernée) ou la qualité paysagère du site, lorsqu'il s'agit de créer :</p>	<p>(...)</p> <p>2 - Constructions existantes</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'adaptation et la réfection des constructions existantes, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s'ils existent) ; - Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

Communauté Urbaine de Caen la mer

Modification n°3 du PLU de MONDEVILLE

La modification du règlement graphique et écrit

<p>- soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole,</p> <p>- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10,</p> <p>- soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.</p> <p>2- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination et aménagements, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10,</p> <p>3- Le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment identifié sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.</p>	<ul style="list-style-type: none">○ dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;○ sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites ;○ sous réserve de la capacité des réseaux et voiries qui desservent l'unité foncière et du respect des conditions de sécurité et de salubrité publiques. <p>- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes et les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,4 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,3 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 1000 m². Les règles relatives à l'implantation (articles 6 et 7), à l'emprise au sol (article 9) et à la hauteur (article 10) suivantes les conditionnent également. Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.</p> <p>- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,4 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,3 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 1000 m². Les règles relatives à l'implantation (articles 6 et 7), à l'emprise au sol (article 9) et à la hauteur (article 10) suivantes les conditionnent également.</p>
---	--

Article 10 - Hauteur maximale des constructions	
<p><u>Constructions à usage d'habitation et leurs annexes</u></p> <p><u>Extension des habitations</u> : la hauteur au faîtage de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse,</p> <p><u>Annexes des constructions à usage d'habitation</u> : la hauteur au faîtage devra être inférieure ou égale à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse,</p> <p><u>Abris pour animaux (hors activité agricole)</u> : la hauteur au faîtage ou à l'acrotère devra être inférieure ou égale à 4 m</p> <p><u>Autres constructions</u></p> <p>Néant.</p>	<p><u>Constructions à usage d'habitation et leurs annexes</u></p> <p><u>Extension des habitations</u> : la hauteur au faîtage de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.</p> <p>En cas de surélévation, la hauteur maximale de la construction ne pourra dépasser 10 mètres, et la hauteur maximale des façades sur rue ne pourra dépasser 7 mètres.</p> <p><u>Annexes des constructions à usage d'habitation</u> : la hauteur au faîtage devra être inférieure ou égale à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse,</p> <p><u>Abris pour animaux (hors activité agricole)</u> : la hauteur au faîtage ou à l'acrotère devra être inférieure ou égale à 4 m</p> <p><u>Autres constructions</u></p> <p>Néant.</p>

ZONES A (AVANT MODIFICATION)	ZONES A (APRES MODIFICATION)
<p><i>Harmoniser les règles de retrait par rapport au périphérique et aux bretelles</i></p> <p>Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	
<p>1 - Voies ouvertes à la circulation automobile</p> <p>Les constructions (autres que celles évoquées à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme) doivent être implantées à un retrait minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 m depuis l'axe de l'A13 ; - 75 m depuis l'axe des voies classées à grande circulation (RD613 ici concernée). <p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 m depuis l'axe des autres routes départementales ; - 5 mètres de l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies ouvertes à la circulation automobile. <p>(...)</p>	<p>1 - Voies ouvertes à la circulation automobile</p> <p>Les constructions (autres que celles évoquées à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme) doivent être implantées à un retrait minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 m depuis l'axe de l'A13 ; - 75 m depuis l'axe des voies classées à grande circulation (RD613 ici concernée). <p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 m depuis l'axe des autres routes départementales ; - 30 mètres des bretelles d'échangeurs (bord de la chaussée le plus proche) ; - 5 mètres de l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies ouvertes à la circulation automobile. <p>(...)</p>

Ajout de la définition d'annexe dans le lexique :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Dans le présent règlement, sont considérées comme annexes les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol et d'une hauteur hors tout inférieure à 3 mètres.

Ajout de la définition de pleine terre dans le lexique :

Un espace est considéré comme "pleine terre" lorsqu'il est perméable et ce jusqu'au contact avec la nappe phréatique (pas de dalle, pas de support béton sous-jacent, ...) et lorsqu'il pourrait permettre la plantation d'arbre.

E

La mise à jour des Servitudes d'Utilité

Publique

1. Exposé des motifs

La mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) consiste :

1. A ajuster le PLU en vigueur qui fait référence au plan de prévention du risque inondation (PPRi) qui lui est annexé, ce dernier ayant été abrogé et remplacé par le plan de prévention multirisques de la basse vallée de l'Orne (PPRM BVO), approuvé le 10 août 2021 par arrêté préfectoral.
2. A intégrer dans le Plan Local d'Urbanisme de Mondeville les dispositions de maîtrise de l'urbanisation autour d'une Installation Classée, la SARL Saint-Martin :
Les services de l'Etat ont transmis à la collectivité compétente un Porter à Connaissance « risques technologiques », relatif à une installation classée exploitée sur le territoire de la commune de Mondeville (exploitation d'un entrepôt de stockage de matières combustibles pour des activités logistiques). Au terme des examens menés, il a été identifié que cette installation pouvait être à l'origine de phénomènes dangereux dont les distances d'effets sont susceptibles de sortir des limites de l'établissement, et par conséquent, d'impacter le territoire communal.
3. A annexer au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mondeville les nouvelles servitudes d'utilité publique autour de canalisations de distribution de gaz (I3).
4. A supprimer les servitudes radioélectriques (PT2) qui ont été abrogées.

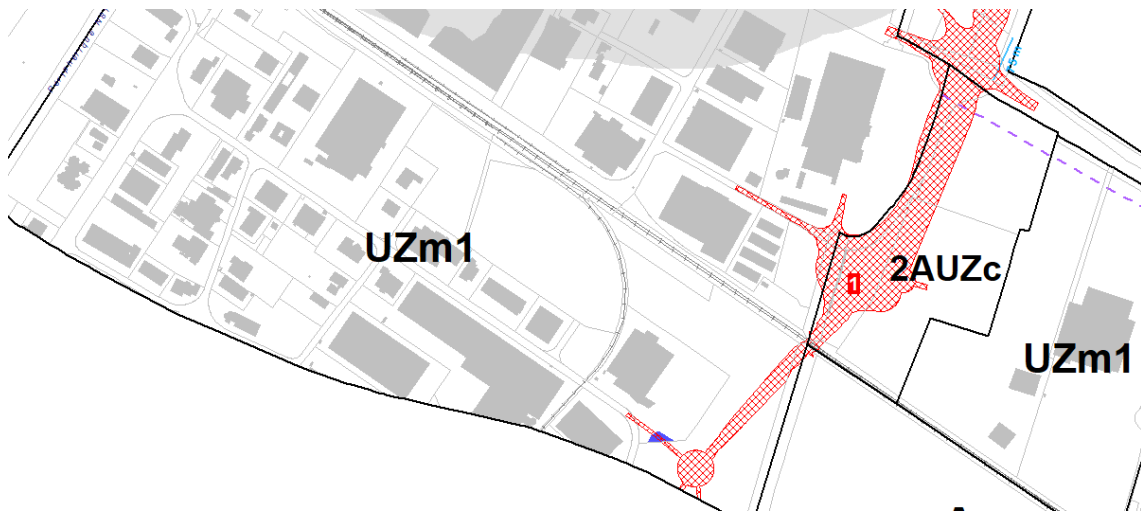
2. Modification du PLU

2.1. Modification du règlement écrit

Les références au PPRi sont supprimées au profit des références au PPR Multirisques de la Basse Vallée de l'Orne.

2.2. Modification du règlement graphique

Un périmètre PAC (porter à connaissance) est mis en place pour la SARL Saint-Martin.
La légende du règlement graphique des pièces 4.2a et 4.2c est ajustée pour évoquer le nouveau PPR Multirisques de la Basse Vallée de l'Orne.



Avant modification



Après modification

2.3. Modification de la liste des SUP

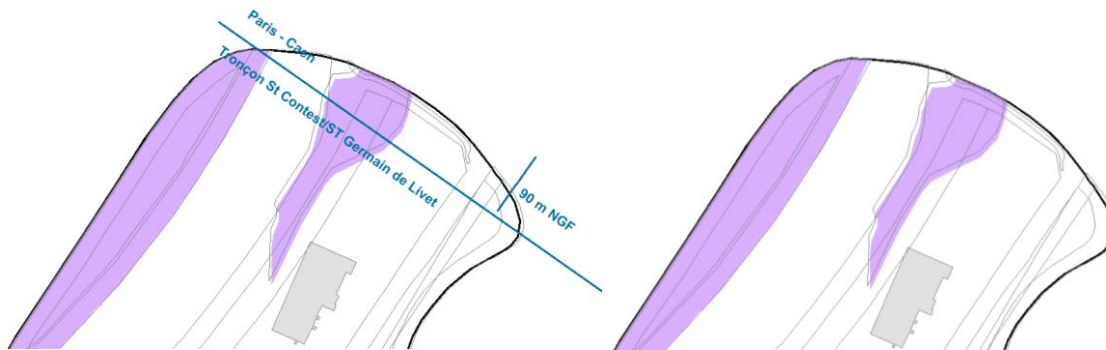
La liste des SUP doit être modifiée afin :

- De supprimer les SUP radioélectriques (PT2) => suppression pages 42 à 44 de la pièce 5.1
- D'ajouter le PPR Multirisques de la Basse Vallée de l'Orne en lieu et place du PPRi
- D'ajouter le porter à connaissance de la SARL Saint-Martin à la pièce 5.5
- D'ajouter les SUP liées aux canalisations de transport de gaz.

2.4. Modification de la carte des SUP

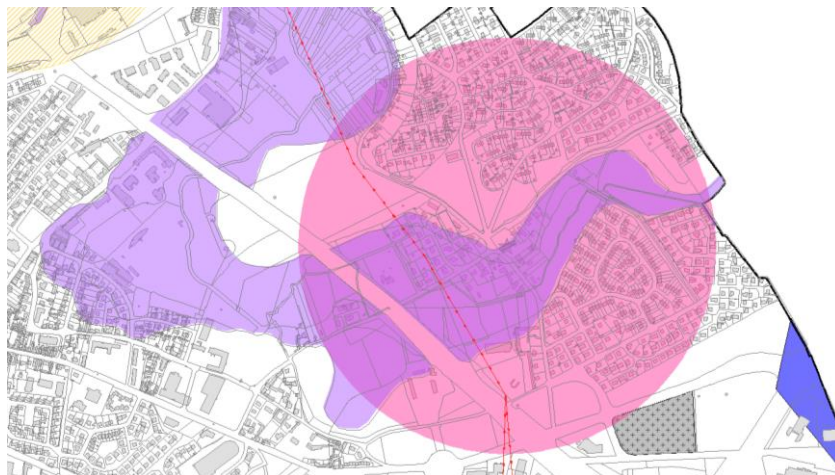
La carte des SUP est ajustée afin :

- De supprimer les servitudes radioélectriques (PT2).

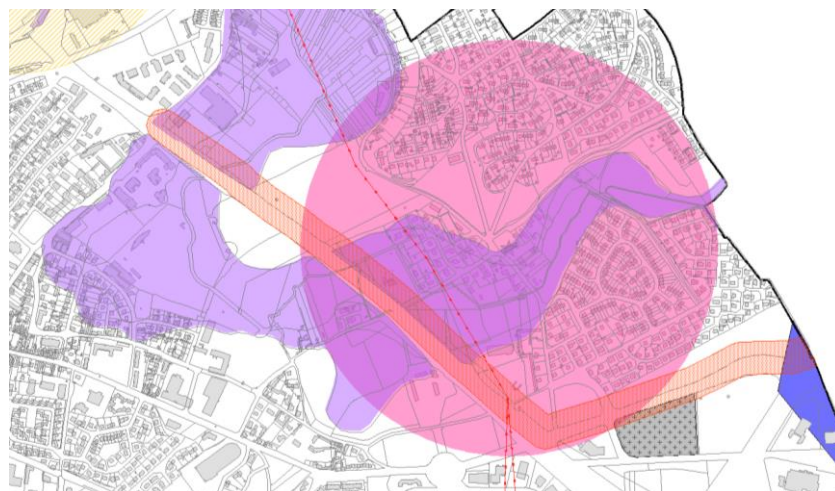


Avant et après modification

- D'intégrer les nouvelles SUP liées aux canalisations de transport de gaz (I3) :



Avant modification



Après modification