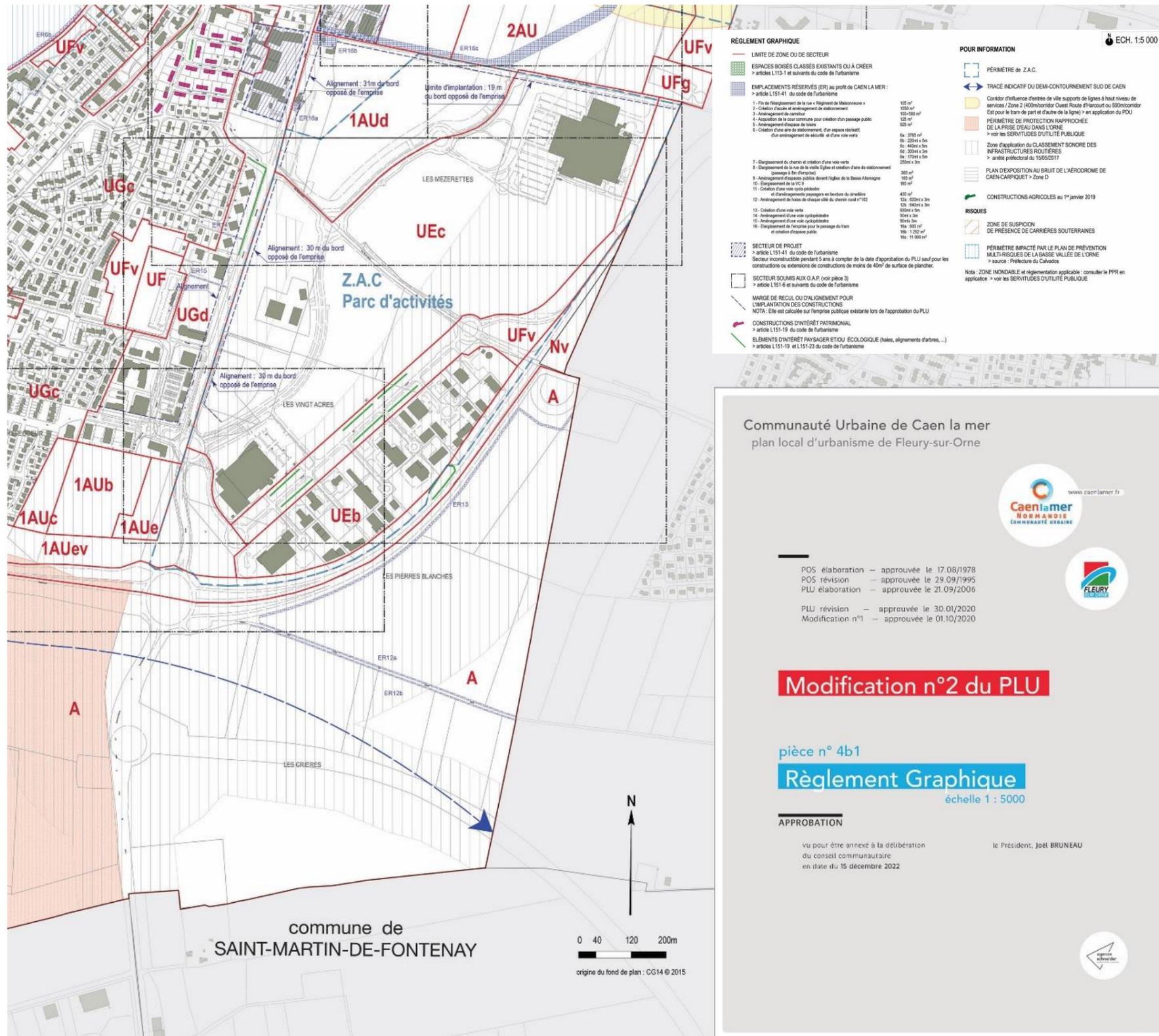


# PA 10

## Projet de Règlement

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	 Espace Architecture International	PA 10 REGLEMENT PLU	117		0	Novembre 2023

# REGLEMENT



Le terrain est classé en zone 1AUd au PLU de la commune de Fleury-sur-Orne. Le secteur 1AUd correspond au site dit "Ilot C" à l'est du centre-bourg.

La zone « à urbaniser » dite 1AU est une zone destinée à l'extension urbaine de la commune de Fleury-sur-Orne. Elle est ouverte à l'urbanisation du fait de la disponibilité des voies et réseaux nécessaires à sa desserte, en périphérie de la zone. Elle pourra recevoir de l'habitat, des activités économiques et des équipements ou services collectifs, dans les conditions prévues par le règlement qui suit et par les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui le complètent.

L'environnement du site se caractérise par une limite forte entre la ville et l'espace rural. Aujourd'hui, les parcelles concernées par le projet sont principalement des friches en attente d'opérations, afin de combler le vide entre le tissu urbain et la zone d'activité existante, et réaliser l'union des 2 parties.

Communauté Urbaine de Caen la mer  
 plan local d'urbanisme de Fleury-sur-Orne

www.caen-lamer.fr

Caen la mer  
 NORMANDE  
 COMMUNAUTÉ URBAINE

FLEURY  
 SUR-ORNE

POS élaboration — approuvée le 17.08/1978  
 POS révision — approuvée le 29.09/1995  
 PLU élaboration — approuvée le 21.09/2006

PLU révision — approuvée le 30.01/2020  
 Modification n°1 — approuvée le 01.10/2020

**Modification n°2 du PLU**

pièce n° 4b1

**Règlement Graphique**  
 échelle 1 : 5000

**APPROBATION**

vu pour être annexé à la délibération  
 du conseil communautaire  
 en date du 15 décembre 2022

le Président, Joël BRUNEAU

origine du fond de plan : CG14 © 2015

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
FLEURY-SUR-ORNE ILOT C	SEDELKA	INGE-INFRA MOSAIC	Espace Architecture International	PA 10 REGLEMENT PLU	118		0	Novembre 2023

# REGLEMENT

Articles	PLU-Fleury-sur-Orne	Règlement secteur d'aménagement	Illustrations																																																																																				
Caractère de la zone	<p><b>Destinations prioritaires :</b></p> <p>Zone destinée à l'extension urbaine de la commune de Fleury-sur-Orne. Elle pourra recevoir de l'habitat, des activités économiques et des équipements ou services collectifs.</p>	Le présent règlement n'apporte pas d'exigences complémentaires	<p> <span style="color: blue;">■</span> Logements et commerces en RDC  <span style="color: purple;">■</span> Bureaux / Activités / Mixte  <span style="color: grey;">■</span> Hébergement / Résidence Hôtelière Co-living / Activités                 </p>																																																																																				
Article 1AU1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites par secteur.</p> <p><i>A = autorisé ; I = Interdit ; sc : sous conditions</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinations et constructions autorisées selon les secteurs</th> <th>1AUa</th> <th>1AUb</th> <th>1AUc</th> <th>1AUd</th> <th>1AUe</th> <th>1AUev</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Equipements d'intérêt coll. ou publics</td> <td>Asc</td> <td>Asc</td> <td>Asc</td> <td>Asc</td> <td>Asc</td> <td>Asc</td> </tr> <tr> <td>Logements / hébergements</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>I</td> <td>I</td> </tr> <tr> <td>Hébergements hôteliers</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>I</td> </tr> <tr> <td>Restauration</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>I</td> </tr> <tr> <td>Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail</td> <td>Asc</td> <td>A sc</td> <td>A sc</td> <td>A sc</td> <td>Asc</td> <td>I</td> </tr> <tr> <td>Activités de services avec accueil d'une clientèle</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>I</td> </tr> <tr> <td>Bureaux / centre de congrès et d'expositions</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>I</td> </tr> <tr> <td>Commerces de gros</td> <td>I</td> <td>I</td> <td>I</td> <td>I</td> <td>I</td> <td>I</td> </tr> <tr> <td>Entrepôts</td> <td>I</td> <td>I</td> <td>I</td> <td>I</td> <td>I</td> <td>I</td> </tr> <tr> <td>Activités industrielles et autres activités artisanales</td> <td>Asc</td> <td>Asc</td> <td>Asc</td> <td>Asc</td> <td>Asc</td> <td>I</td> </tr> <tr> <td>Exploitations agricole et forestière</td> <td>Asc</td> <td>I</td> <td>I</td> <td>I</td> <td>I</td> <td>I</td> </tr> </tbody> </table>	Destinations et constructions autorisées selon les secteurs		1AUa	1AUb	1AUc	1AUd	1AUe	1AUev	Equipements d'intérêt coll. ou publics	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Logements / hébergements	A	A	A	A	I	I	Hébergements hôteliers	A	A	A	A	A	I	Restauration	A	A	A	A	A	I	Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	Asc	A sc	A sc	A sc	Asc	I	Activités de services avec accueil d'une clientèle	A	A	A	A	A	I	Bureaux / centre de congrès et d'expositions	A	A	A	A	A	I	Commerces de gros	I	I	I	I	I	I	Entrepôts	I	I	I	I	I	I	Activités industrielles et autres activités artisanales	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	I	Exploitations agricole et forestière	Asc	I	I	I	I	I	Le présent règlement n'apporte pas d'exigences complémentaires
Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	1AUa	1AUb		1AUc	1AUd	1AUe	1AUev																																																																																
Equipements d'intérêt coll. ou publics	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc																																																																																	
Logements / hébergements	A	A	A	A	I	I																																																																																	
Hébergements hôteliers	A	A	A	A	A	I																																																																																	
Restauration	A	A	A	A	A	I																																																																																	
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	Asc	A sc	A sc	A sc	Asc	I																																																																																	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	A	A	A	A	A	I																																																																																	
Bureaux / centre de congrès et d'expositions	A	A	A	A	A	I																																																																																	
Commerces de gros	I	I	I	I	I	I																																																																																	
Entrepôts	I	I	I	I	I	I																																																																																	
Activités industrielles et autres activités artisanales	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	I																																																																																	
Exploitations agricole et forestière	Asc	I	I	I	I	I																																																																																	
Article 1AU2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Les constructions, activités, destinations et sous-destinations, usages et affectations de sols sont autorisés sous réserves des dispositions de l'article 1AU1 et de leur compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.</p> <p>De plus :</p> <p>En 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd : les seuls aménagements, constructions à usage d'agriculture urbaine, d'artisanat ou d'industrie et installations classées pour la protection de l'environnement, autorisés à proximité des constructions à usage d'habitat, sont ceux qui sont destinés à des usages compatibles avec les risques et nuisances acceptables dans des quartiers urbains.</p>	Le présent règlement n'apporte pas d'exigences complémentaires																																																																																					

# REGLEMENT

Articles	PLU-Fleury-sur-Orne	Règlement secteur d'aménagement	Illustrations
Article 1AU3 - Mixité fonctionnelle et sociale	<p>Maitrise de la programmation de logements : Les opérations d'aménagement ou de construction produisant de l'habitat présenteront une programmation et une densité compatible avec les orientations du Programme local de l'habitat de CAEN LA MER et les O.A.P.</p> <p>Maitrise de l'implantation des commerces de détail / Application du DAAC : L'implantation de commerces ou ensembles commerciaux ne pourra pas conduire à la création d'une surface de vente de plus de 300m<sup>2</sup>.</p> <p>Maitrise de l'implantation des hôtels : Un hôtel ne pourra être implanté sans la présence d'un restaurant sur site ou dans un rayon de 300m.</p>	Le présent règlement n'apporte pas d'exigences complémentaires	
Article 1AU4 - Volumétrie et implantation des constructions	<p><b>1AU 4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b> En 1AUd : En bordure de l'avenue d'Harcourt, les constructions comprendront au maximum quatre niveaux droits, non compris les sous-sol ou entresol jusqu'à 1m de hauteur et deux étages en attique (ou sous combles).</p> <p><b>1AU 4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES</b> Les constructions respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique. Des retraits partiels sont autorisés s'ils servent la qualité architecturale et urbaine le long de la voie. En l'absence de prescriptions sur le règlement graphique, les constructions sont implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à une distance de l'axe de l'avenue d'Harcourt au moins égale à 15m ;</li> <li>- à une distance de l'axe de la rue Marcel Cachin (ex RD120) : au moins égale à 12m ;</li> <li>- à une distance de l'axe de l'Avenue de la Suisse Normande : au moins égale à 18m ;</li> </ul> <p>De plus, sur l'ensemble de la zone la partie d'une construction à usage principal de logement qui est destinée à l'accueil d'un garage avec une porte ouvrant côté rue, sera implantée avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement ou au fil d'eau de la chaussée afin de permettre le stationnement d'un véhicule léger en dehors de la chaussée.</p> <p><b>1AU 4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b> En l'absence de prescriptions sur le règlement graphique, les dispositions suivantes s'appliquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives qui sont des limites de zones, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative ; Cette distance ne sera jamais inférieure à 3m en 1AUb et 1AUd et à 5m en 1AUe.</li> <li>- Sur les autres limites, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celles-ci au moins égale à 3m.</li> </ul> <p><b>1AU 4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE</b> La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux. Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux, sans pouvoir être inférieure à 2m, lorsque les parties de façade en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.</p>	<p>Le présent règlement n'apporte pas d'exigences complémentaires</p> <p>Encourager un alignement fixe depuis les voies : Avenue d'Harcourt et Rue du Fier à Bras / Rue du Stade.</p> <p>Le présent règlement n'apporte pas d'exigences complémentaires</p> <p>Le présent règlement n'apporte pas d'exigences complémentaires</p>	

## REGLEMENT

Articles	PLU-Fleury-sur-Orne	Règlement secteur d'aménagement	Illustrations
<p>Article 1AU5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère</p>	<p><b>1AU 5.1 VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ</b></p> <p>Sauf en 1AUa : L'emprise au sol des constructions restera au plus égale à 35% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p><b>1AU 5.2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant, en tenant compte, s'ils existent, des éléments d'intérêt paysagers préexistants, des gammes colorées qui donnent de l'identité au quartier, des vues sur le paysage et patrimoine environnant, ...</p> <p>Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière ;</li> <li>- Une toiture visible depuis l'espace public, sera considérée comme une façade et devra en conséquence être traitée avec soin ;</li> <li>- Les annexes et extensions présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale ;</li> <li>- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, type de modénature, ...), celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.</li> </ul> <p>Ainsi, les constructions dont l'architecture, la couleur ou l'expression constituent l'image de la marque ou de l'enseigne représentée ne pourront y trouver place que dans la mesure où elles seront adaptées au caractère général des autres constructions du secteur.</p> <p><b>1AU 5.3 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI</b></p> <p>Aucune disposition spécifique.</p> <p><b>1AU 5.4 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront faire l'objet de mesures pour leur insertion judicieuse dans le paysage et l'environnement sonore et visuel (adaptation des couleurs de toiture, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, ...).</p> <p>Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les constructions à usage d'activités (industrielles, logistiques, commerciales ou de services) de plus de 10 000m<sup>2</sup> de surface de plancher, devront être raccordés à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80% de leur besoin en énergie (hors besoins frigorifiques et de production). En cas d'impossibilités techniques, ils devront justifier de l'achat d'une quantité équivalente d'énergie renouvelable.</p>	<p>Le présent règlement n'apporte pas d'exigences complémentaires</p>	

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
<b>FLEURY-SUR-ORNE ILOT C</b>	<b>SEDELKA</b>	INGE-INFRA MOSAIC	 <b>Espace Architecture International</b>	<b>PA 10 REGLEMENT PLU</b>	<b>121</b>		<b>0</b>	Novembre 2023

# REGLEMENT

Articles	PLU-Fleury-sur-Orne	Règlement secteur d'aménagement	Illustrations
<p>Article 1AU6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions</p>	<p><b>1AU 6.1 CLOTURES ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS</b></p> <p>Pour les clôtures végétales, une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé). Sa hauteur sera au plus égale à 0,2m. Les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, seront masquées depuis les voies et les limites séparatives. Des haies basses taillées masqueront partiellement depuis les voies les aires de stationnement d'au moins 10 places. Chaque opération d'aménagement ou de construction valant division en propriété ou en jouissance définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives, dans le cadre fixé par les dispositions suivantes ; il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de la division en propriété ou en jouissance.</p> <p><u>Clôture sur voie des quartiers d'habitat</u> : Elles auront une hauteur totale au plus égale à 1,60m.</p> <p><u>Clôture sur limites séparatives ou emprises publiques</u> : Elles auront une hauteur totale au plus égale à 2m, sauf dans la bande de recul par rapport à l'alignement où leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture sur voie.</p> <p>Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non-destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillage de couleur neutre ou de lisses normandes.</p> <p><b>1AU6.2 PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS</b></p> <p>La surface perméable ou éco-aménageable sera au moins égale à 30% de la superficie de l'opération d'aménagement. Elle recevra au moins un arbre par tranche de 300m<sup>2</sup> d'unité foncière et un arbre par tranche entière de 6 places de stationnement (en aérien). Ils pourront être regroupés, à l'échelle de l'opération d'aménagement en alignements ou bosquets. Les espaces verts communs des quartiers d'habitat seront plantés d'arbres et aménagés de façon à permettre les jeux et la promenade en toute sécurité.</p> <p>Dans ce quota :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les espaces engazonnés auront au moins 1m de largeur et 50m<sup>2</sup> de superficie,</li> <li>- les ouvrages de gestion des eaux pluviales feront partie intégrante du projet paysager et intégrés aux espaces d'agrément (noues, mares, etc. ),</li> <li>- les aires de stationnement seront perméables et réalisées sur les espaces communs.</li> </ul> <p>Pour les haies, seules les essences locales sont autorisées. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) d'essences d'invasives et/ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme, bambous,...) sont interdites.</p> <p>En limite avec l'espace agricole ou naturel et ou les "coulées vertes" prévues par les OAP, les clôtures seront écologiquement perméables.</p> <p><b>1AU 6.3 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE</b></p> <p>Aucune disposition spécifique.</p>	<p>Le présent règlement n'apporte pas d'exigences complémentaires</p> <p>Le présent règlement n'apporte pas d'exigences complémentaires</p> <p>Le présent règlement n'apporte pas d'exigences complémentaires</p>	

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
<b>FLEURY-SUR-ORNE ILOT C</b>	<b>SEDELKA</b>	INGE-INFRA MOSAIC	 <b>Espace Architecture International</b>	<b>PA 10 REGLEMENT PLU</b>	<b>122</b>		<b>0</b>	Novembre 2023

Articles	PLU-Fleury-sur-Orne	Règlement secteur d'aménagement	Illustrations
<p>Article 1AU7 – Stationnement</p>	<p><b>1- STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci-dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L111-19, L111-20, L151-35, L151-36) et les dispositions retenues par le PDU de Caen la mer en zone 2 soit, dans une bande de 400m de part et d'autre des lignes de transport en commun à haut niveau de service et de 500m de part et d'autre de la ligne de tramway.</p> <p><b>A/ en zone 2 du PDU :</b>  <u>Constructions à usage de logement :</u>                      Il est requis une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.  <u>Constructions à usage de bureaux ou autres équipements et activités :</u> les aires de stationnement seront dimensionnées pour recevoir les véhicules nécessaires à la clientèle ou aux usagers et au personnel ; elles ne pourront avoir une taille supérieure à 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.                      Ces aires de stationnement pourront être pour tout ou partie mutualisées dans une même opération d'aménagement avec une partie des places de stationnement nécessaires aux destinations précédentes.</p> <p><b>B/ sur le reste de la commune (zone 3) :</b>  <u>Constructions à usage de logement :</u>                      Il est requis 1 place de stationnement par logement si le logement est un logement locatif social, ou si le logement à une surface de plancher inférieure à 60m<sup>2</sup>.                      Il est requis 1 place de stationnement supplémentaire par logement dans les autres cas.  <u>Hôtel :</u> 1 place de stationnement pour 2 chambres.  <u>Résidence-service, résidence de tourisme ou résidence hôtelière :</u> 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement, auxquels s'ajouteront les places nécessaires au personnel de l'établissement et aux visiteurs.  <u>Commerce de détail et artisanat de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente :</u> aucune ; les pas-de-porte bénéficieront des places présentes sur l'emprise publique de la Route d'Harcourt ou de la nouvelle rue (Rue du Stade/ Rue du fier à Bras).  <u>Autres activités économiques :</u> 1 place par tranche entière de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour tenir compte de la nature de l'activité.</p> <p>Ces aires de stationnement pourront être pour tout ou partie mutualisées dans une même opération d'aménagement avec une partie des places de stationnement nécessaires aux destinations précédentes.                      Les surfaces de stationnement exigibles pour les équipements collectifs : elles seront déterminées en fonction de leur nature, de leur fréquentation et de ses variations.</p>	<p>Le présent règlement n'apporte pas d'exigences complémentaires</p> <p>Le présent règlement n'apporte pas d'exigences complémentaires</p> <p>Le présent règlement n'apporte pas d'exigences complémentaires</p>	

## REGLEMENT

Articles	PLU-Fleury-sur-Orne	Règlement secteur d'aménagement	Illustrations
Article 1AU7 – Stationnement	<p><b>2- STATIONNEMENT DES CYCLES</b></p> <p>Chaque opération d'aménagement ou de construction réalisera une aire de stationnement pour les cycles, dont l'équipement et la superficie seront adaptés à sa fréquentation (dont celle par les visiteurs ou le personnel).</p> <p>En particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage principal d'habitation disposeront de locaux destinés aux deux roues dont la surface minimale sera calculée comme suit : <math>3m^2 + 1,5m^2 \times \text{nombre de logements de moins de 3 pièces} + 3m^2 \times \text{nombre de logements de moins de 3 pièces et plus}</math></li> <li>- les constructions à usage principal de bureaux disposeront de locaux destinés aux deux roues dont la surface minimale sera calculée comme suit : <math>3m^2 + 1,5m^2 \times \text{surface de plancher} / 80 m^2</math></li> </ul> <p>Ces locaux seront facilement et directement accessibles depuis l'extérieur et aménagés avec dispositifs spécifiques pour le stationnement des cycles. Ils seront desservis par des portes ou portails suffisamment dimensionnés.</p>	Le présent règlement n'apporte pas d'exigences complémentaires	
Article 1AU8 - Desserte par les voies publiques ou privées	<p><b>ACCÈS</b></p> <p>Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m, sauf en 1AUe où elle est portée à 5m. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements ou s'il a plus de 50m de longueur, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous). L'accès sera conçu pour apporter la moindre gêne à la circulation publique (visibilité ; sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de l'unité foncière ; etc. ). Lorsque l'unité foncière est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.</p> <p><b>VOIRIE</b></p> <p>Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'usage et de l'importance du trafic à venir. Leur tracé et leur localisation appliqueront les principes retenus par les OAP. Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets ménagers.</p> <p>Les nouvelles rues ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6m (y compris le passage des piétons).</p> <p>Les chemins pédestres ou cyclables auront une largeur minimale de 3 m.</p> <p>Les nouvelles rues en impasse seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.</p> <p>Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement la possibilité de raccorder sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable), en espace non-privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës prévues ultérieurement.</p>	Le présent règlement n'apporte pas d'exigences complémentaires	

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
<b>FLEURY-SUR-ORNE ILOT C</b>	<b>SEDELKA</b>	INGE-INFRA MOSAIC	 <b>Espace Architecture International</b>	<b>PA 10 REGLEMENT PLU</b>	<b>124</b>		<b>0</b>	Novembre 2023

## REGLEMENT

Articles	PLU-Fleury-sur-Orne	Règlement secteur d'aménagement	Illustrations
Article 1AU9 - Desserte par les réseaux	<p><b>1AU 9.1 EAU POTABLE</b></p> <p>Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.</p> <p><b>1AU 9.2 EAUX USÉES</b></p> <p>Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.</p> <p><b>1AU 9.3 EAUX PLUVIALES</b></p> <p>Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière sera privilégiée. Le raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existe, est limité à sa capacité.</p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (réseau enterré ou fossés), lorsqu'il existe. Ainsi, l'aménageur ou le constructeur réalisera, sur son terrain et à sa charge, les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux, le cas échéant, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation.</p> <p><b>1AU 9.4 ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES</b></p> <p>Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.</p> <p>En 1AUa et 1AUd : Les nouvelles opérations d'aménagement prévoiront le raccordement des constructions au réseau de chaleur relié à la chaufferie bois de Caen.</p> <p><b>1AU 9.5 COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES</b></p> <p>Les aménageurs disposeront dans les voies nouvelles, les ouvrages nécessaires au raccordement en souterrain, au réseau de desserte numérique très haut débit.</p>	Le présent règlement n'apporte pas d'exigences complémentaires	
Article 1AU10 – Ordures ménagères	<p>Toute nouvelle construction doit prévoir, pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné et répondant aux règlements en vigueur. Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération. Cette disposition ne s'applique pas à une construction d'habitation individuelle.</p> <p>De plus, pour l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les projets d'au moins 20 logements collectifs intégreront une zone de compostage collectif.</li> <li>- les opérations d'aménagement ou de constructions d'au moins 100 logements prévoiront l'implantation d'une colonne d'apport volontaire des emballages de verre par tranche entière de 100 logements.</li> </ul>	Le présent règlement n'apporte pas d'exigences complémentaires	

Opération	Maitre d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Architecte	Désignation	Page	Echelle	Indice	Date
<b>FLEURY-SUR-ORNE ILOT C</b>	<b>SEDELKA</b>	INGE-INFRA MOSAIC	 <b>Espace Architecture International</b>	<b>PA 10 REGLEMENT PLU</b>	<b>125</b>		<b>0</b>	Novembre 2023