

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **CUVERVILLE**

1 NOTICE

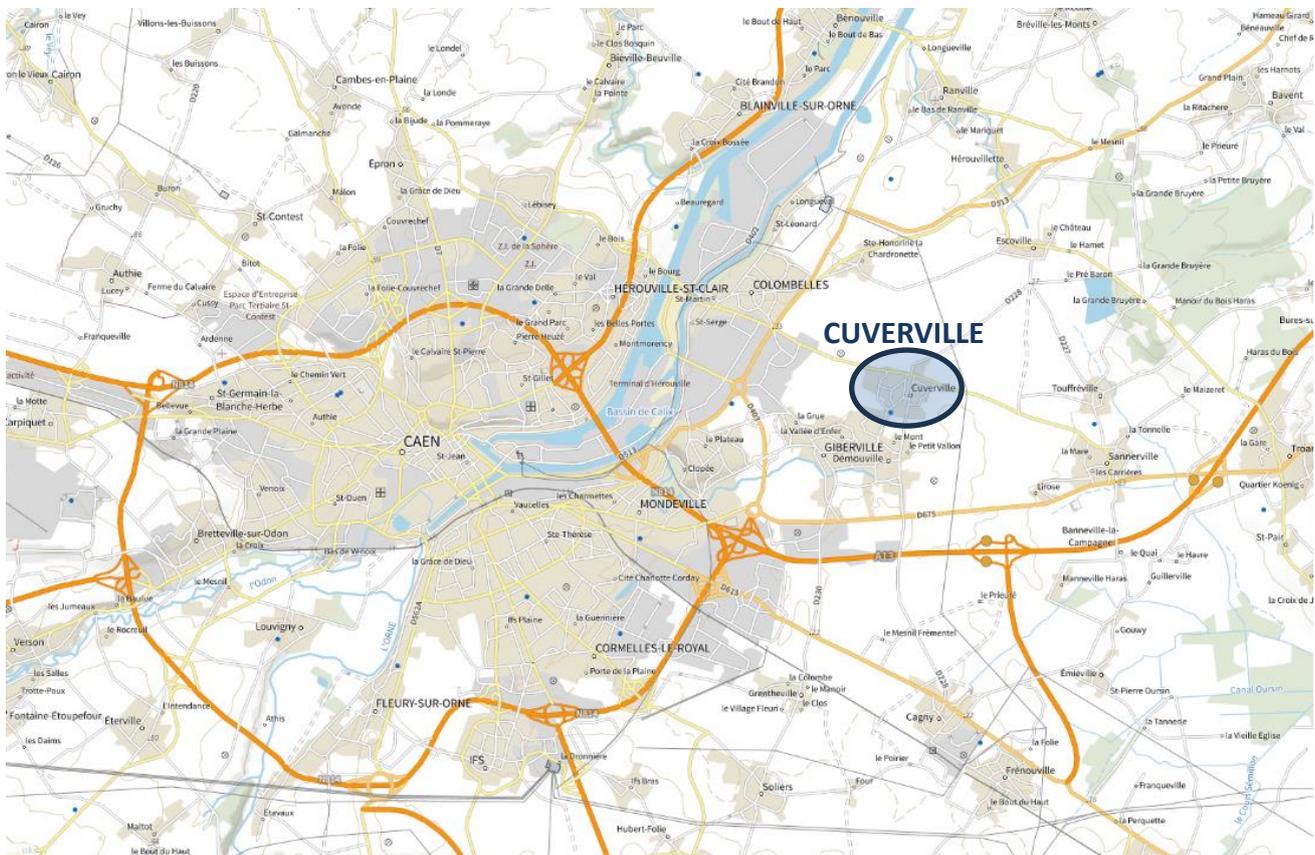
Modification n°2
Vu pour être annexé à la délibération du

1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLU

La Communauté Urbaine de Caen la mer compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire et plus particulièrement en charge du suivi des documents d'urbanisme, souhaite engager pour la commune de Cuverville une modification de son Plan Local d'Urbanisme afin de poursuivre le développement de son territoire et procéder à quelques ajustements règlementaires.

Intégrant la Communauté Urbaine de Caen la mer, la commune de Cuverville avec 2278 habitants au 1^{er} janvier 2024 (INSEE) est identifiée comme « couronne urbaine ». Sa situation à l'Est de l'Agglomération Caennaise, à proximité immédiate de zones d'emplois importantes (Lazarro, Normandial...) en sus d'une petite zone d'activité dynamique (ZA de la Vannière) sur son territoire fait de Cuverville une zone attractive pour de nombreux ménages.

Malgré une croissance soutenue par des projets immobiliers d'envergure ces dernières années (Lotissement du Clos du Houx – 148 logements entre 2016 et 2021), la production de logements apparaît encore insuffisante pour répondre aux besoins de diversité et d'adaptation des logements.



INSEE

2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ont été institués par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « loi SRU » du 13 décembre 2000. Il s'agit du principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou intercommunal.

Généralement établi pour une perspective de développement de 10 ans, le PLU peut évoluer pour rester en adéquation avec le cadre légal, les documents de planification d'un niveau supérieur, ou les perspectives d'aménagement de la collectivité. Selon l'importance de la modification, le Code de l'Urbanisme prévoit en effet plusieurs procédures.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification dans les cas suivants :

- Une modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou du règlement (écrit ou graphique),
- Une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Une diminution des possibilités de construire,
- Une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans certains cas spécifiques, une procédure simplifiée peut être utilisée :

- Lorsqu'elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme
- Pour supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article 151-28 de ce même code dans des secteurs limités (sous réserve de justification spéciale liée à la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines)

Procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cuverville a été approuvé le 08 mars 2013 puis modifié par le Conseil Communautaire le 26 septembre 2019.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visent 3 objectifs principaux :

- Poursuivre le développement urbain de la commune avec un objectif affiché de 300 logements supplémentaires et 2500 habitants à horizon 10-15 ans après approbation du PLU.
- Maintenir et développer l'activité économique et le niveau d'équipements
- Améliorer les déplacements sur le territoire communal

La présente modification du PLU porte sur plusieurs objets :

1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU constituant la 3^{ème} tranche du quartier « Le clos Cuvervilla » en cours d'aménagement
2. La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la réalisation d'hébergements à destination des personnes âgées
3. La mise à jour d'emplacements réservés
4. Quelques ajustements règlementaires concernant les clôtures et les implantations de constructions en limite séparative



Dans ce cadre, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas remises en cause par la présente procédure qui s'inscrit plus particulièrement dans les objectifs de l'axe n°1 à savoir la production de logements pour l'accueil de nouveaux logements ainsi que l'amélioration de la mixité sociale et intergénérationnelle du territoire.

Ces projets sont également compatibles avec les documents supracommunaux s'imposant à la commune :

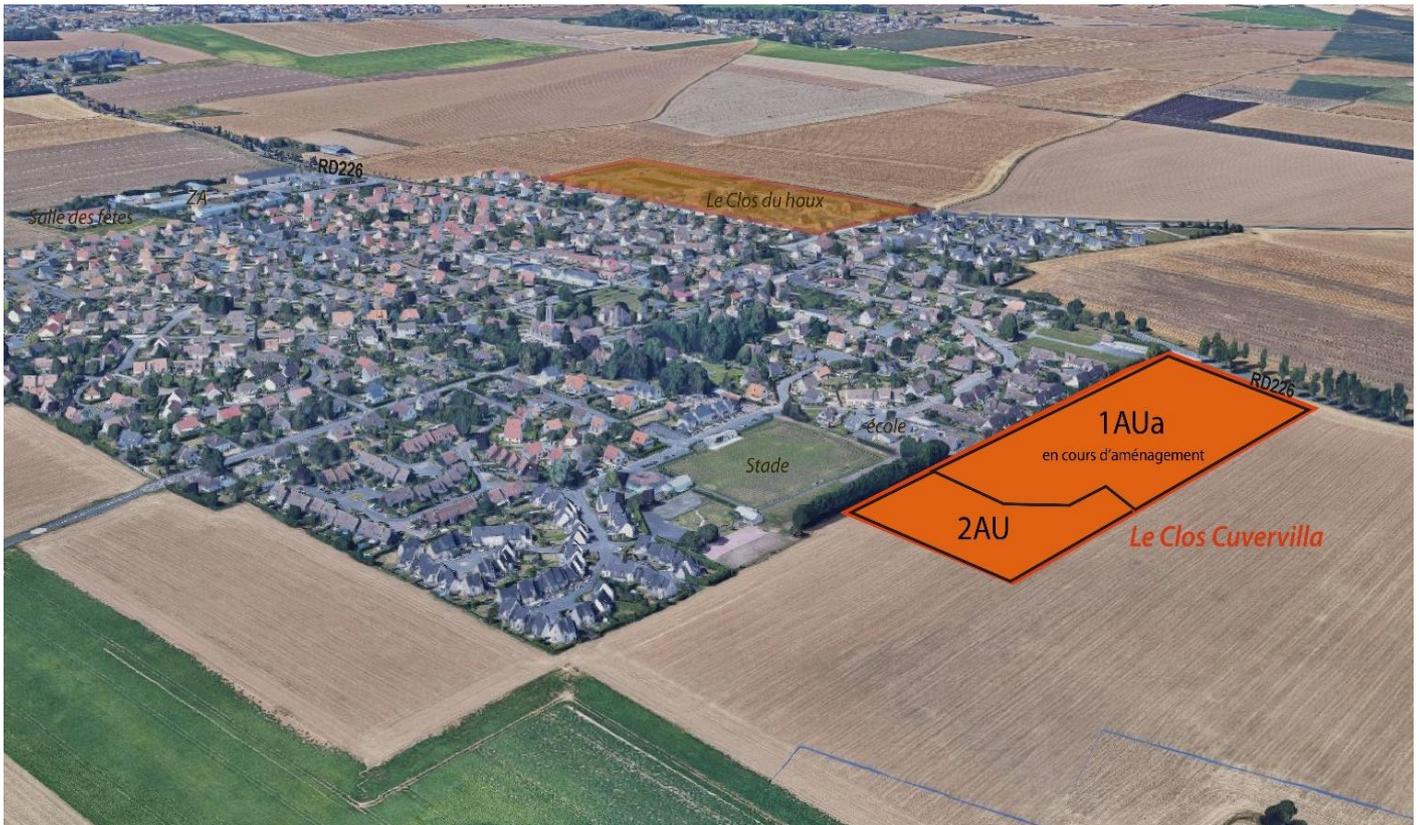
- Le SCOT de Caen Métropole approuvé le 18 octobre 2019
- Le SRADDET Normandie approuvé le 02 juillet 2020
- Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 approuvé le 30/01/2020

3. OBJETS DE LA MODIFICATION

3.1 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

✓ Contexte et objectifs

Lors de l'élaboration du PLU de 2013, deux secteurs d'extensions de la commune ont été définis. Le premier concerne le nord avec une première zone 1AU aménagée entre 2016 et 2021 pour 148 logements (lotissement du Clos du Houx). La seconde vise une extension de l'urbanisation vers l'Est au Sud de la RD 226. En 2019, la commune, souhaitant ainsi engager une nouvelle phase d'urbanisation a procédé à la modification n°1 de son PLU afin de transformer une partie de la zone AU en 1AUa permettant d'engager les tranches 1 et 2 du Clos Cuverville. Cette zone de 3.9 ha est aujourd'hui en cours de viabilisation pour une urbanisation devant s'achever en 2026 - 2027.

Zones à urbaniser dans le PLU – Commune de Cuverville

L'objectif de cette nouvelle modification du PLU consiste à poursuivre l'urbanisation du Clos Cuvervilla par **l'ouverture à l'urbanisation de la 3^{ème} tranche** aujourd'hui classée en 2AU sur 1.7 ha. En effet, dès 2019, la globalité de ce programme avait été présentée dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation avec 3 séquences d'aménagement permettant de respecter le rythme d'urbanisation prévu au PLH à savoir 100-120 logements en 2019-2024 et 30 à 50 logements à partir de 2025.

Au regard de nouvelles contraintes techniques, le nombre de logements a été revu à la baisse. Ainsi, les tranches 1 et 2 ne comprendront que 90-100 logements (permis d'aménager en cours). Afin de respecter les objectifs du PLH sur l'ensemble de l'opération en tenant compte des contraintes d'aménagement de la 3^{ème} tranche et veiller à conserver une densité acceptable pour les habitants, les prévisions de logements de cette dernière doivent être modifiées.

Ainsi, au regard de la présence du bassin de rétention (environ 2250m²) et de l'espace nécessaire à la réalisation de la voirie et des espaces publics, il ne demeure que 1.1 ha disponibles pour les constructions soit 30 à 40 logements.

Par ailleurs, afin de concevoir un quartier plus dense respectant les objectifs du PLH mais agréable à vivre et en accord avec son environnement, une attention particulière doit être apportée sur les formes urbaines choisies sur cette troisième tranche. Ainsi, dans ce sens, les logements intermédiaires laissant plus de possibilités d'aménagement d'espaces de respiration communs seront préférés aux lots libres.

Pour rappel, l'urbanisation de ce nouveau quartier constitue la principale possibilité pour la commune d'atteindre ses objectifs d'accueil de nouveaux ménages et d'amélioration de la mixité générationnelle et sociale sur son territoire évoqués dans son PADD. En effet, le tissu urbanisé ne présente que très peu de possibilités de densification avec uniquement une parcelle identifiée. Celle-ci est néanmoins déjà destinée à un programme de type « papyloft » pour personnes âgées qui fera l'objet d'un autre point dans la présente modification du PLU avec la création d'une orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Schéma d'aménagement du Clos Cuverville (mis à jour et reporté dans l'OAP)





Vue sur le Clos Cuverville depuis la RD 226 (photo 15/11/2023)



Viabilisation en cours du Clos Cuverville (zone 1AUa) (photo 15/11/2023)

Cette phase 3 du Clos Cuverville, plus limitée en superficie, est donc directement liée aux deux premières en permettant au programme de répondre, dans sa globalité, aux objectifs de typologie, densité et diversité des formes urbaines et pour lequel les aménagements ont été pensés et dimensionnés en conséquence.

A cet égard, il est nécessaire de préciser que c'est dans cette zone 2AU, que se situent les bassins de gestion des eaux pluviales dimensionnés pour la totalité de l'opération du Clos Cuverville.

L'OAP identifiant l'ensemble de l'opération issue de la modification n°1 du PLU de 2019 précise les conditions d'aménagement de la phase 3 et notamment ses liens avec les phases 1 et 2 ainsi que ses connexions avec les équipements situés à proximité (stade, école...).

Dans ce cadre, la réalisation de l'opération sur la zone 2AU (tranche3) repose sur les grands principes ci-dessous garantissant la qualité et la faisabilité du projet :

- Une opération scindée en 3 phases mais maîtrisée par un seul opérateur assurant un aménagement d'ensemble et une continuité de réalisation dans le respect des objectifs et des calendriers retenus par la programmation en compatibilité avec le PLH et le PADD de la commune.

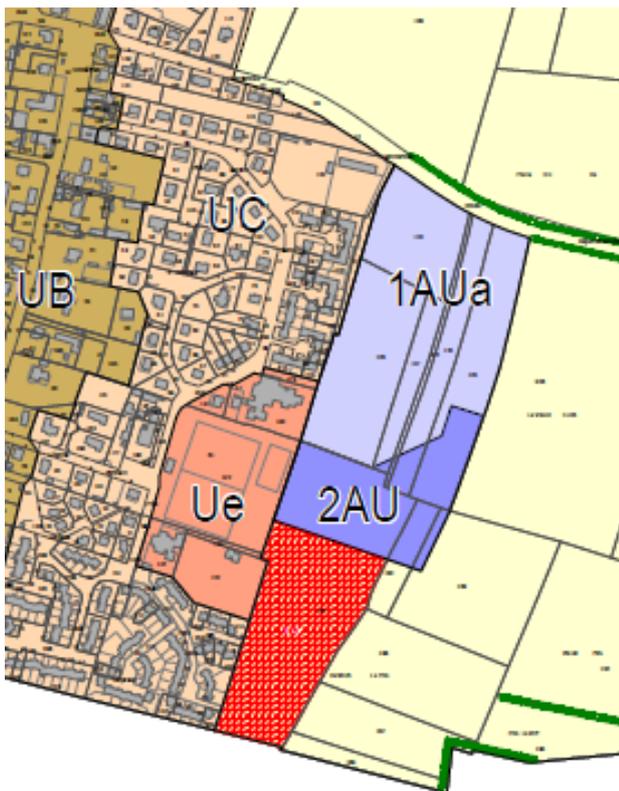
- Une parcelle rapidement aménageable car déjà équipée par les aménagements de la zone 1AUa suffisamment dimensionnés en prévision de l'intégration future de la tranche 3
- Un programme de constructions visant une densité globale de 35 logements à l'hectare en conformité avec les objectifs du PLH.
- Des choix d'urbanisation dans la tranche 3 privilégiant des logements intermédiaires plutôt que des lots libres permettant de proposer une densité des constructions plus qualitative.
- Une zone 2AU désenclavée car située en continuité de la zone 1AUa et bénéficiant à ce titre des nouveaux accès créés à cet effet. Le nouveau rond-point réalisé sur la RD 226 assure ainsi à la fois la desserte de l'ensemble du quartier mais propose également une entrée de ville sécurisée pour la commune.
- Une opération réalisée en 3 temps mais conçue pour proposer une cohérence de l'ensemble du quartier avec des règles d'urbanisme identiques sur les 3 zones.
- Une zone 2AU accueillant déjà des équipements nécessaires à l'ensemble du quartier et donc indissociable de la zone 1AUa (bassin de gestion des eaux pluviales, amorce de voirie) et nécessaire à sa finalisation.
- Un terrain favorable à l'urbanisation sans risques naturels, contraintes ou sensibilités particulières du territoire.
- Des aménagements paysagers renforcés en limite de l'espace agricole Est et Ouest de la zone avec la création de lisières de 5 à 15 mètres de largeur
- Des aménagements visant une imperméabilisation des sols limitée avec, notamment, des parkings en surface paysagés et végétalisés.



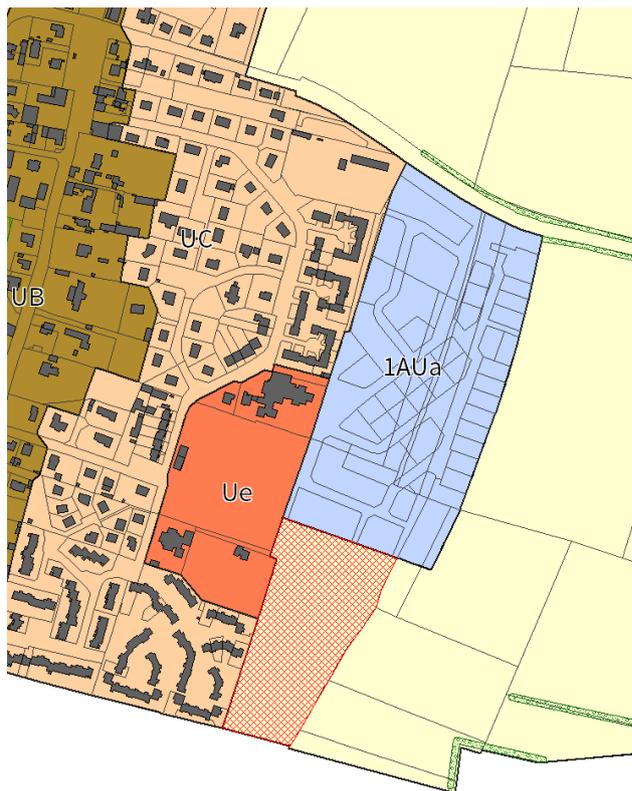
Vue sur le clos Cuverville depuis le Sud de la commune (zone 2AU au 1^{er} plan et zone 1AUa en cours de viabilisation au second plan) (photo 15/11/2023)

✓ Traduction réglementaire et mise à jour du zonage

Afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, celle-ci doit passer en 1AUa au même titre que les phases 1 et 2 du Clos Cuverville. Le règlement faisant référence à la zone 2AU dans le règlement écrit est supprimé.



PLU actuel



PLU après modification

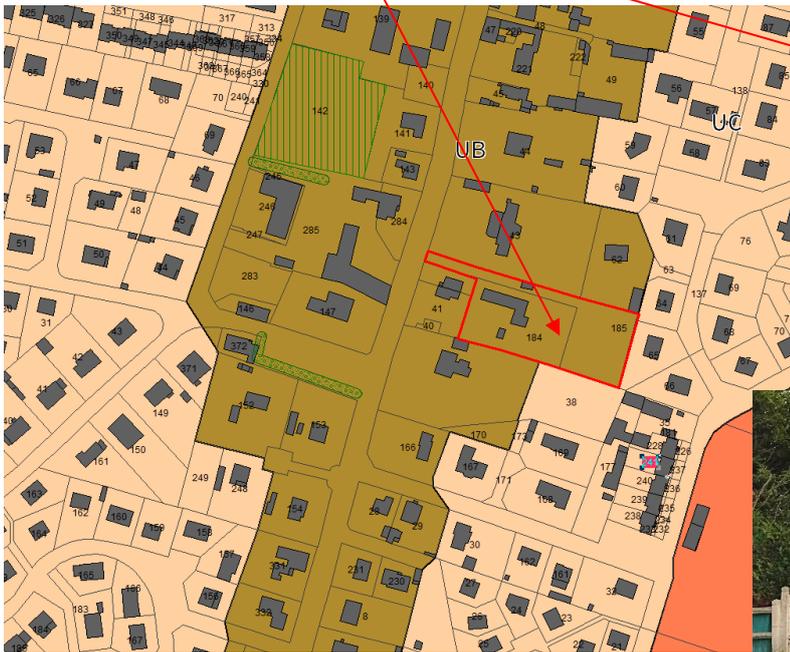
Tableau récapitulatif des surfaces

		Actuel		Après modification	
ZONE U	UB	10.3 ha	69.9 ha	10.3 ha	69.9 ha
	UC	56.8 ha		56.8 ha	
	Ue	4.2 ha		4.2 ha	
	Ux	3.7 ha		3.7 ha	
ZONE AU	1AU	6.1 ha	15.2 ha	6.1 ha	15.2 ha
	1AUa	3.9 ha		5.6 ha	
	2AU	1.7 ha		- ha	
	AUx	3.5 ha		3.5 ha	
ZONE A	A	116.9 ha	116.9 ha	116.9 ha	116.9 ha

3.2 Création d'une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) pour la création d'un papyloft

Un projet de papyloft (logements à destination de personnes âgées) est envisagé en cœur de bourg sur les parcelles numéro 184 (pour partie) et 185 section AC (ancien site d'entreprise). Les parcelles d'une superficie totale de 3595 m² se situant au sein d'un espace urbanisé, la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation doit permettre d'encadrer leur aménagement et assurer leur intégration dans le paysage urbain.

Parcelles concernées par le projet



Les parcelles numéros 184 et 185 sont actuellement associées aux parcelles numéros 40 et 41 et sont occupées par plusieurs constructions :

- une maison d'habitation à cheval sur les parcelles 184 et 41 qui sera conservée et exclue du projet
- Un bâtiment de stockage / activités sur la parcelle 184 voué à la démolition
- La parcelle 185 est demeurée non bâtie occupée par un jardin potager



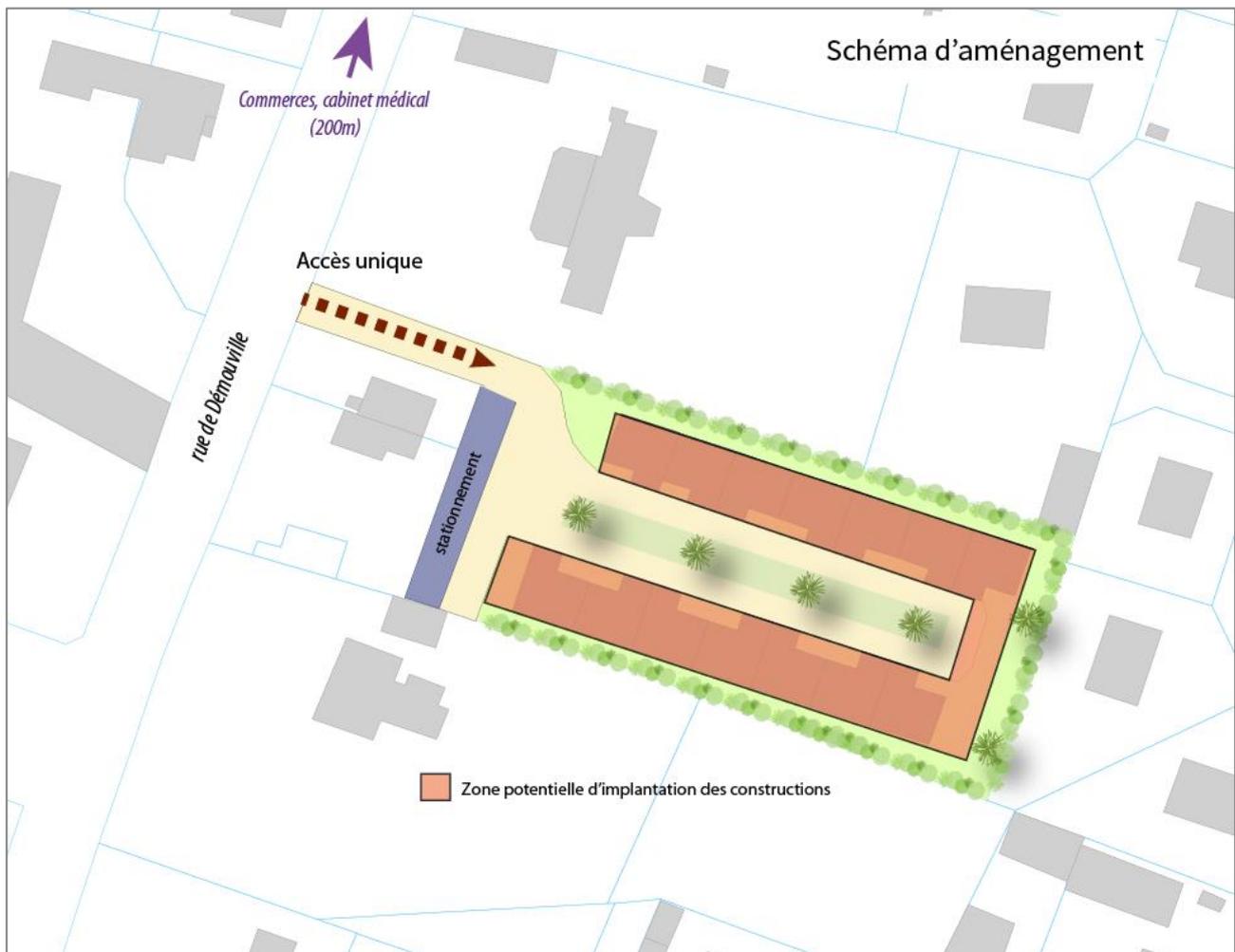
Parcelles 41, 184 (photo 15/11/2023)

Le concept de papyloft consiste à proposer une offre de logements sociaux adaptés aux seniors autonomes dans un environnement sécurisé. Ce type d'habitat constitue une alternative entre logement totalement autonome et maison de retraite. Les logements demeurent individuels et privatifs mais sont adaptés au vieillissement de leurs occupants. Si les logements sont de taille modeste, le projet prévoit également des espaces collectifs notamment une « maison commune » constituant un lieu de rencontre pour les résidents pour des activités ou bien l'accueil de leur famille ainsi qu'un espace extérieur partagé.

La localisation et les conditions du projet présentent plusieurs atouts à son aménagement :

- Une parcelle en cœur de bourg au sein du tissu urbanisé rue de Démouville à 200 mètres des commerces
- Une parcelle avec un potentiel de densification aujourd'hui inexploité en second rideau
- Une parcelle aménageable rapidement car déjà desservie par les réseaux.
- Une maîtrise foncière de la commune avec le concours de l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN)
- Présence de bâtiments d'activité voué à la démolition
- Un accès possible par la rue de Démouville
- Une taille limitée du projet (3595 m²) assurant une intégration optimum de l'opération dans son environnement,
- Un site exempt de risques et contraintes naturels.

Conformément aux objectifs initiaux du projet et dispositions du PLH, l'aménagement de la parcelle devra intégrer les dispositions suivantes :



Principes d'aménagement – Parcelles 184-185 Section AC

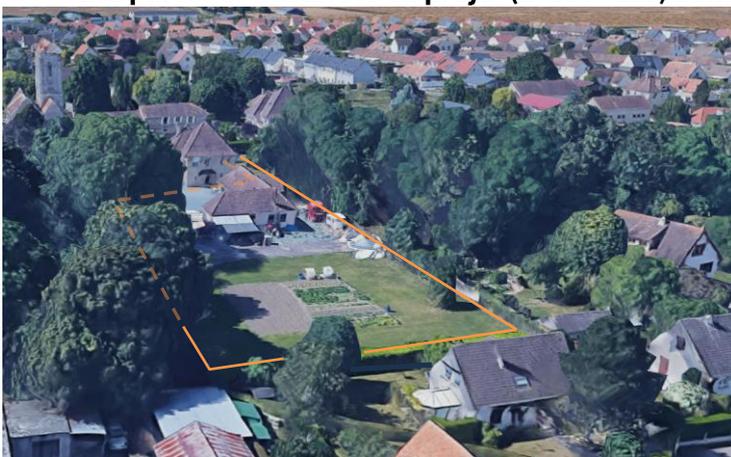
Une programmation urbaine adaptée et une maîtrise de la consommation d'espace :

L'opération comprendra une vingtaine de logements individuels groupés ainsi qu'une maison collective. Si le choix de la forme urbaine et des typologies retenus devront de façon générale assurer une bonne intégration du projet dans son cadre environnant, elles devront également répondre aux besoins liés aux spécificités du programme à destination des personnes âgées : Plain-pied (et quelques R+1 possibles), équipements adaptés, petits logements, loyers modérés...

L'implantation des constructions devra par ailleurs permettre de faciliter les liens et échanges entre résidents avec des accès facilités aux espaces partagés.

Une urbanisation durable dans un cadre de vie de qualité : intégration du projet dans le tissu urbain existant, optimisation des qualités thermiques des constructions, adaptation des espaces collectifs pour en faire de véritables vecteurs de vie sociale... En cohérence avec les objectifs de transition énergétique comme outil d'atténuation du changement climatique, les nouvelles constructions devront être sobres. Leur consommation énergétique sera optimisée et réduite. Les principes du bio climatisme devront conduire les réflexions sur la conception des futurs bâtiments, en cohérence avec les orientations du SCoT. Une attention particulière devra être portée sur les limites séparatives de la zone afin d'offrir un cadre de vie de qualité à la fois pour les résidents mais également les constructions environnantes et ainsi limiter l'impact du projet dans son environnement. Dans une même optique, l'imperméabilisation des sols devra être limitée avec par exemple la recherche de stationnements perméables.

Des déplacements adaptés et maîtrisés : La localisation du projet à 200 mètres des commerces et services en cœur de bourg permet de bénéficier des aménagements déjà présents. L'opération sera desservie par un accès unique depuis la rue de Démouville via la parcelle numéro 185. Au sein de la zone, les déplacements doux seront privilégiés avec des aménagements adaptés aux personnes à mobilité réduite (absence de trottoirs, revêtements stabilisés...). Un espace de stationnement végétalisé (afin de limiter l'imperméabilisation des sols) en entrée de zone permettra ainsi de limiter les déplacements automobiles au sein du papyloft.

Les parcelles destinées au projet (n° 184 – 185) dans leur environnement (Photos google maps)*Vue Est**Vue Ouest depuis la Rue de Démouville*

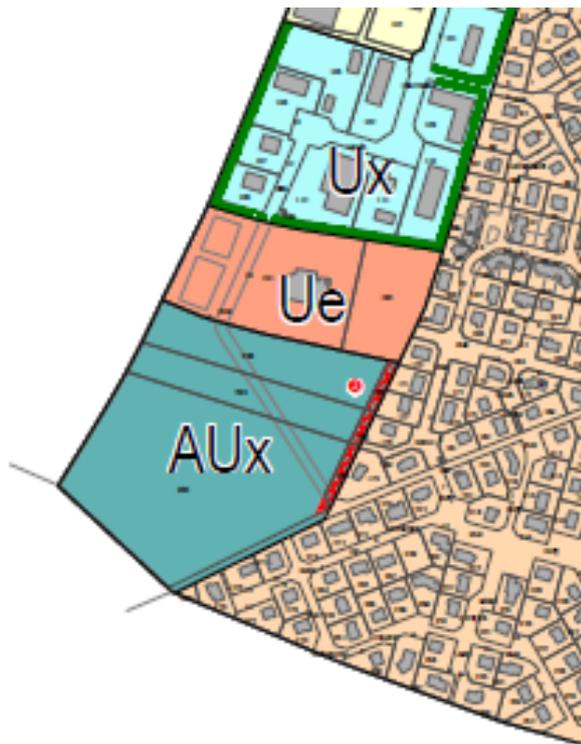
L'ensemble de ces éléments sera retranscrit dans l'**Orientement d'Aménagement et de Programmation** mise à jour en conséquence.

3.3 Suppression d'un emplacement réservé

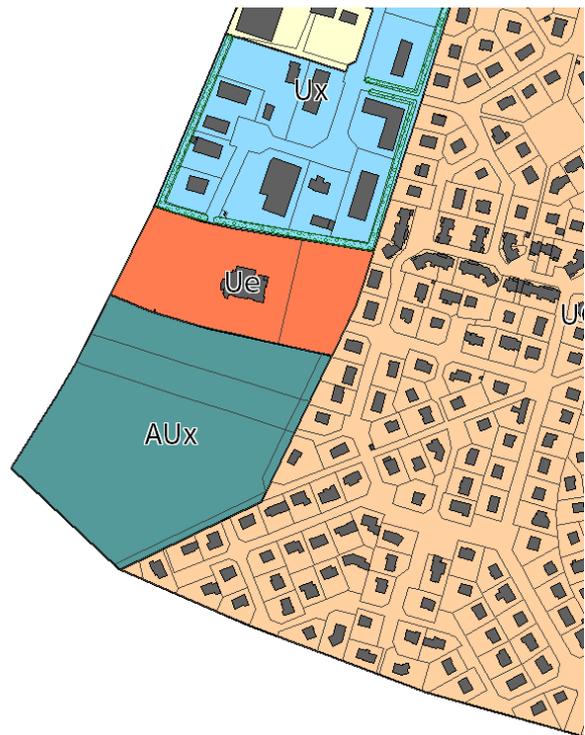
Le Plan Local d'Urbanisme prévoit deux emplacements réservés. Le premier vise à permettre une extension des équipements publics et sportifs en lien avec les infrastructures existantes (stade, école...) au Sud de la zone 1AUa. L'emplacement réservé n°2 concernait la création d'une liaison piétonne et cyclable en lisière des lotissements et de la zone AUx. Cet aménagement ayant été réalisé, cette réserve n'a plus de raison d'être et par conséquent, est supprimée du PLU.



Vue sur l'ER2 depuis la salle communale en lisière de lotissement (photo 15/11/2023) / PHOTO aérienne: Source (google 2024)



PLU actuel



PLU après modification

✓ Mise à jour du tableau des emplacements réservés

Numéro	Objet	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Equipements publics et sportifs	19000 m ²	commune
2	Liaison piétonne et cyclable	131m*8m	commune

3.4 Modifications mineures du règlement écrit

Mentions relatives au stationnement des caravanes (dans les zones U, 1AU)

Le règlement autorise par exception le stationnement des caravanes chez son propriétaire mais uniquement dans un bâtiment. L’objectif de cette modification est de l’autoriser également à l’extérieur sous carport et de supprimer le terme remise.

Article actuel	Version modifiée
<p>Article U1. Occupations et utilisations du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les implantations d’activités incompatibles avec l’habitat - Les bâtiments agricoles - Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées - Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l’utilisateur), - L’ouverture et l’exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction - ... 	<p>Article U1. Occupations et utilisations du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les implantations d’activités incompatibles avec l’habitat - Les bâtiments agricoles - Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées - Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et sous les carports présents sur le terrain où est implantée la résidence de l’utilisateur), - L’ouverture et l’exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction - ...
<p>Article 1AU1, 1AUa1 : Occupations et utilisations du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les implantations d’activités incompatibles avec l’habitat - Le camping - Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l’utilisateur), - Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés - L’ouverture et l’exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction - Dans les secteurs présentant un risque de remontée de nappe, les sous-sols sont interdits. 	<p>Article 1AU1, 1AUa1 Occupations et utilisations du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les implantations d’activités incompatibles avec l’habitat - Le camping - Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et sous les carports présents sur le terrain où est implantée la résidence de l’utilisateur), - Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés - L’ouverture et l’exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction - Dans les secteurs présentant un risque de remontée de nappe, les sous-sols sont interdits.

La définition du terme « carport » sera également ajouté aux annexes du règlement écrit à savoir « abri couvert, situé à côté d’une maison et généralement ouvert sur les côtés. La structure repose sur des poteaux et permet de garer un ou des véhicules pour les protéger des aléas climatiques »

Mentions relatives aux à la desserte des terrains par les réseaux (dans toutes les zones)

Le 11 mai 2023, le Conseil Communautaire a adopté les zonages d’assainissement d’eaux usées et d’eaux pluviales sur son territoire. Tout en prenant en compte le fonctionnement actuel des systèmes en place ainsi que les perspectives de développement urbain, la mise en œuvre de ces zonages s’est inscrite dans une démarche de préservation de l’environnement en permettant de s’assurer de la mise en place des modes d’assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales adaptés à la préservation de la qualité des milieux naturels récepteurs.

Afin d’assurer la compatibilité de ces zonages avec la réglementation du Plan Local d’Urbanisme, quelques adaptations mineures du règlement écrit sont nécessaires qui doit par ailleurs renvoyer aux documents en ligne : <https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement>. Elles concernent l’ensemble des zones.

Article actuel	Version modifiée
<p>Article U4. Desserte des terrains par les réseaux</p> <p>Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public - Eaux usées : Les aménagements doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement de Caen la Mer. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. - Eaux usées industrielles et artisanales : Conformément à l'article L1331-10 du Code la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux. - Eaux pluviales : Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux. En secteur Ux, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés. - Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain 	<p>Article U4. Desserte des terrains par les réseaux</p> <p>Les dispositions des zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable et cahiers de prescriptions techniques de Caen la Mer et Eau du Bassin Caennais s'appliquent et peuvent être consultés sur https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement</p> <p>Eau potable : Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Le projet doit respecter le règlement d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais et son cahier de prescriptions techniques associé. https://www.eau-bassin-caennais.fr/wp-content/uploads/2019/10/Règlement-du-service-public-deau-potable_Définitif.pdf</p> <p>Eaux usées : Le branchement sur le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Pour les eaux usées, le propriétaire de l'unité foncière du projet prendra les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la gestion des eaux usées conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.</p> <p>Eaux usées industrielles et artisanales : Conformément à l'article L1331-10 du Code la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.</p> <p>Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et l'entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine de Caen la Mer.</p> <p>Pour tout projet, il faut envisager une infiltration à la parcelle des eaux pluviales. La recherche de cette solution doit être privilégiée pour permettre l'absence de rejet au réseau public.</p>

	<p>En cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée par les études inhérentes, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement eaux pluviales de Caen la Mer, sur l'assiette de l'opération d'aménagement, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux en fonction de la capacité suffisante du réseau public de collecte.</p> <p>Autres réseaux : Ils doivent être réalisés en souterrain.</p>
<p>Articles 1AU4, 1AUa4 et AU4 : Desserte des terrains par les réseaux</p> <p>Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public - Eaux usées : Les aménagements doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement de Caen la Mer. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. - Eaux pluviales : Les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle. Les eaux pluviales pourront être gérées en surface par des noues paysagères. - Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain <p>Articles A4 : Desserte des terrains par les réseaux</p> <p>Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public - Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé. - Eaux pluviales : Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Il proposera des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage, le traitement si nécessaire puis l'évacuation progressive des eaux pluviales provenant de son fonds (eaux de toiture, cours et autres espaces) ainsi que des eaux excédentaires contenues dans le sol, sur son fonds et/ou l'écoulement vers le réseau collecteur s'il existe. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés avant rejet des eaux pluviales. - Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain 	<p>Articles 1AU4, 1AUa4, AU4 et A4 : Desserte des terrains par les réseaux</p> <p>Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.</p> <p>Les dispositions des zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable et cahiers de prescriptions techniques de Caen la Mer et Eau du Bassin Caennais s'appliquent et peuvent être consultés sur https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement</p> <p>Eau potable : Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Le projet doit respecter le règlement d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais et son cahier de prescriptions techniques associé. https://www.eau-bassin-caennais.fr/wp-content/uploads/2019/10/Règlement-du-service-public-deau-potable_Définatif.pdf</p> <p>Eaux usées : Le branchement sur le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Pour les eaux usées, le propriétaire de l'unité foncière du projet prendra les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la gestion des eaux usées conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.</p> <p>Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et l'entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine de Caen la Mer.</p> <p>Pour tout projet, il faut envisager une infiltration à la parcelle des eaux pluviales. La recherche de cette solution doit être privilégiée pour permettre l'absence de rejet au réseau public.</p>

	<p>En cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée par les études inhérentes, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement eaux pluviales de Caen la Mer, sur l'assiette de l'opération d'aménagement, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux en fonction de la capacité suffisante du réseau public de collecte.</p> <p>Autres réseaux Ils doivent être réalisés en souterrain.</p>
--	---

Mentions relatives aux implantations en limite séparative (en zone U et 1AU)

Les conditions d'implantation en cas d'extension d'un bâtiment existant apparaissent trop floues et doivent être précisées. Le souhait est par ailleurs de limiter la hauteur des constructions en limite séparative à un RDC.

Article actuel	Version modifiée
<p>Article U7, 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. - Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise. - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général <p>Article 1AUa7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. - Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise. - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>Article U7, 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. - La hauteur des constructions implantées dans une bande de 3m le long des limites séparatives est limitée à 4 mètres (calculée à partir du sol naturel). - Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise, - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général <p>Article 1AUa7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. - La hauteur des constructions implantées dans une bande de 3m le long des limites séparatives est limitée à 4 mètres (calculée à partir du sol naturel). - Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise. - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Mentions relatives à l'aspect extérieur des constructions

Plusieurs points doivent être revus afin de s'adapter aux demandes et pratiques actuelles. Les carports sont considérés comme annexes à l'habitation. L'obligation de toiture identique ici imposée ne se justifie pas et remet en cause certains projets.

Le chapitre sur le respect des proportions des menuiseries existantes empêche notamment la création de baies vitrées recherchées aujourd'hui. Ces impératifs s'entendent sur un bâti traditionnel de qualité protégé, moins sur des maisons individuelles de type pavillonnaire comme cela est le cas sur la commune. Il est donc proposé de supprimer ces dispositions.

Une plus grande harmonie est recherchée pour les clôtures sur rue. Il est proposé de limiter leur hauteur à 1.80 mètres et de maintenir un dispositif à claire-voie végétalisé ou non.

Article actuel	Version modifiée
<p>Article U11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords... <i>Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :</i> <u>Aspect extérieur :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants. - Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant. - Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit de même teinte que le volume principal - Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés. <p><u>Menuiseries :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou s'harmoniseront avec les ouvertures existantes. - En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes. <p>Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :</p> <p>Façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes. <p>Toiture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. - Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal. <p>...</p> <p>Les clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En bordure de la RD228, les clôtures seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie permettant de privilégier un aspect végétal - Le long des autres voies, les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisées à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile. - Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur 	<p>Article U11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords... <i>Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :</i> <u>Aspect extérieur :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants. - Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant. - Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit de même teinte que le volume principal - Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés. <p>L'ensemble de ces dispositions ne concerne pas les carports</p> <p><u>Menuiseries :</u></p> <p>Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.</p> <p>En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.</p> <p>Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :</p> <p>Façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes. <p>Toiture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. - Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal (sauf carports). <p>...</p> <p>Les clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur rue : -les clôtures seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie permettant de privilégier un aspect végétal. Leur hauteur sera limitée à 1.80 mètres. - Un muret d'une hauteur maximum de 1m sera autorisé devant une haie vive ou comme soubassement d'un dispositif de claire-voie dont l'ensemble ne pourra excéder 1.80m de hauteur. Le long des autres voies, les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisées à la condition qu'elles

<p>sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal. ...</p> <p>Article 1AU11 et 1AUa11: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords <i>Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes</i> Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect : Façade : - Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes. Toiture : - Les matériaux de couverture seront de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. - Les extensions et les annexes ultérieures à la construction principale pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera en harmonie avec le bâtiment principal. ...</p> <p>Les clôtures : - Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisées à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile. - Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.</p>	<p>n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile. - Sur l'ensemble des clôtures, les murs et murets réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.</p> <p>Article 1AU11 et 1AUa11: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords <i>Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes</i> Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect : Façade : - Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes. Toiture : - Les matériaux de couverture seront de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. - Les extensions et les annexes ultérieures à la construction principale pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera en harmonie avec le bâtiment principal (sauf carports) ...</p> <p>Les clôtures : - Sur rue : -les clôtures seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie permettant de privilégier un aspect végétal. Leur hauteur sera limitée à 1.80 mètres. - Un muret d'une hauteur maximum de 1m sera autorisé devant une haie vive ou comme soubassement d'un dispositif de claire-voie dont l'ensemble ne pourra excéder 1.80m de hauteur. Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisées à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile. - Sur l'ensemble des clôtures, les murs et murets réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.</p>
--	--

La définition d'un dispositif à claire-voie sera ajouté à l'index « Le terme claire-voie fait référence à la structure d'un ouvrage qu'il s'agisse d'une porte, d'un portail, d'une clôture ou du bardage d'un mur par exemple. Ainsi une structure est dite à claire-voie si elle est constituée de poteaux, lames ou barreaux plus ou moins espacés les uns des autres laissant passer le jour »

Mentions relatives aux espaces libres et plantations

Le règlement impose sur toutes les zones et sans distinction le maintien ou remplacement des haies existantes. Si cette disposition n'est pas remise en cause lorsqu'elle concerne des haies bocagères, elle pose question lorsqu'il s'agit d'une haie de clôture sur rue sans intérêt particulier pour la biodiversité. Ainsi le souhait de la collectivité est de permettre à un propriétaire de supprimer sur rue la haie doublant sa clôture (haie peu qualitative, simplification de l'entretien...)

Article actuel	Version modifiée
<p>Article U13 : Espaces libres et plantations</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences traditionnelles - Les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage sur le document graphique sont à préserver. - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts <p>Article 1AU13 et 1AUa13 : Espaces libres et plantations</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences traditionnelles 	<p>Article U13 : Espaces libres et plantations</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences traditionnelles (sauf lorsque celles-ci concernent des clôtures sur rue) - Les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage sur le document graphique sont à préserver. - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts <p>Article 1AU13 et 1AUa13 : Espaces libres et plantations</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences traditionnelles (sauf lorsque celles-ci concernent des clôtures sur rue)