

Extrait du registre des délibérations

Le jeudi 26 septembre 2019, à 18h18,

Le conseil communautaire de Caen la mer, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, en Hémicycle - Hôtel de la communauté urbaine, sous la présidence de Joël BRUNEAU, Président.

Date de convocation : 19/09/19

Nombre de membres en exercice :	113
Nombre de membres présents :	74
Nombre de votants :	96

**PRÉSENTS :**

*En tant que titulaires :* Monsieur Antoine AOUN, Madame Emilie AUGÉ, Madame Sylvaine BAUMARD, Monsieur Joël BELLANGER, Madame Nathalie BOURHIS, Madame Aurore BRUAND, Monsieur Joël BRUNEAU, Madame Hélène BURGAT, Monsieur Serge CALMELS, Monsieur Sengdèd CHANTHAPANYA, Monsieur Patrice COLBERT, Madame Emmanuelle DORMOY, Monsieur Philippe DURON, Monsieur Olivier DÉRU, Madame Annick FARCY, Madame Amandine FRANÇOIS, Madame Martine FRANÇOISE-AUFFRET, Madame Emilie FREYMUTH, Madame Valérie GILLES, Madame Catherine GIRAULT, Madame Marie-Jeanne GOBERT, Monsieur Dominique GOUTTE, Monsieur Franck GUÉGUÉNIAT, Monsieur Eric GUÉROULT, Monsieur Ernest HARDEL, Monsieur Philippe JOUIN, Monsieur Didier LHERMITE, Monsieur Michel LAFONT, Monsieur Philippe LAFORGE, Monsieur Jacques LANDEMAINE, Madame Nelly LAVILLE, Monsieur Christian LE BAS, Monsieur Stéphane LE HELLEY, Monsieur Michel LE LAN, Monsieur Stéphane LEBREUILLY, Madame Joëlle LEBREUILLY, Monsieur Richard LECAPLAIN, Monsieur Marc LECERF, Monsieur Patrick LEDOUX, Monsieur André LEDRAN, Monsieur Jacques LELANDAIS, Madame Sylviane LEPOITTEVIN, Monsieur Patrick LESELLIER, Madame Martine LHERMENIER, Monsieur Frédéric LOINARD, Monsieur Michel MARIE, Monsieur Patrice MICHARD, Monsieur Robert MICHEL, Monsieur Marc MILLET, Madame Baya MOKHTARI, Madame Isabelle MULLER DE SCHONGOR, Monsieur Rudy NIEWIADOMSKI, Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE, Monsieur Raymond PICARD, Monsieur Joël PIZY, Monsieur Rémi POIRIER, Monsieur Marc POTTIER, Madame Catherine PRADAL-CHAZARENC, Madame Claudie RIGOT, Madame Emilie ROCHEFORT, Monsieur Dominique RÉGEARD, Monsieur Yves RÉGNIER, Madame Nadège SIMON, Madame Sophie SIMONNET, Monsieur Pascal SÉRARD, Monsieur Rodolphe THOMAS, Madame Béatrice TURBATTE, Monsieur Denis VIEL, Madame Martine VINCENT, Monsieur Dominique VINOT-BATTISTONI, Monsieur Jacques VIRLOUVET, Monsieur Ludwig WILLAUME.

*En tant que suppléants :* Madame Edith HEUZÉ suppléante de Monsieur Gérard LENEVEU.

**EXCUSÉ(S) AYANT DONNÉ POUVOIR :** Monsieur Gilbert BOUHIER à Monsieur Joël BELLANGER, Monsieur Thierry RENOUF à Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE, Monsieur Daniel FRANÇOISE à Madame Emilie AUGÉ, Monsieur Christophe ALLEAUME à Madame Emilie ROCHEFORT, Monsieur Philippe LAILLER à Monsieur Patrice MICHARD, Monsieur Joël JEANNE à Madame Marie-Jeanne GOBERT, Monsieur Christian DELBRUEL à Monsieur Philippe JOUIN, Madame Patricia ZARAGOZA-NODET à Monsieur Ludwig WILLAUME, Madame Sylvie MORIN-MOUCHENOTTE à Madame Emilie FREYMUTH, Madame Véronique BOUTÉ à Monsieur Dominique GOUTTE, Monsieur Bruno DURAND à Madame Amandine FRANÇOIS, Madame Anne RAFFIN à Monsieur Richard LECAPLAIN, Monsieur Gérard CAUX à Monsieur Raymond PICARD, Monsieur Patrick JEANNENEZ à Monsieur Michel LE LAN, Monsieur Jean-Marie GUILLEMIN à Monsieur Joël PIZY, Monsieur Laurent MATA à Madame Sylviane LEPOITTEVIN, Monsieur Éric VÈVE à Monsieur Philippe DURON, Madame Sonia DE LA PROVÔTÉ à Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Michel BOURGUIGNON à Madame Aurore

BRUAND, Monsieur Pascal LECOEUR à Monsieur Patrick LESELLIER, Madame Nadine LEFÈVRE à Monsieur Marc POTTIER, Monsieur Patrick LECAPLAIN à Madame Béatrice TURBATTE.

**EXCUSÉ(S)** : Monsieur Romain BAIL, Monsieur Salvatore BELLOMO, Monsieur Grégory BERKOVICZ, Madame Samia CHEHAB, Monsieur Daniel CHESNEL, Monsieur Sébastien DEBIEU, Monsieur Gilles DÉTERVILLE, Monsieur Sébastien FRANÇOIS, Monsieur Eric GOBERT, Monsieur Nicolas JOYAU, Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Monsieur Xavier LE COUTOUR, Monsieur Richard MAURY, Madame Mireille NOËL, Monsieur Jean-Marc PHILIPPE, Madame Julie ROUSINAUD, Monsieur Claude YVER.

Le conseil nomme Monsieur Joël PIZY secrétaire de séance.

**N° C-2019-09-26/26 - AMÉNAGEMENT ET URBANISME RÉGLEMENTAIRE - IFS - PLAN LOCAL D'URBANISME - AVIS SUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DANS LE CADRE DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DU NOUVEAU CENTRE PÉNITENTIAIRE CAEN - IFS**

L'État doit réaliser un nouvel établissement pénitentiaire sur le territoire de la ville d'Ifs. Le projet a nécessité d'engager les procédures de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), des études parcellaires et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Ifs.

Pour cela, l'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (APIJ) a été mandatée par le ministère de la justice pour concevoir et construire l'établissement concerné.

La procédure de Déclaration d'Utilité Publique a nécessité notamment la constitution d'un dossier d'évaluation environnementale unique. A ce titre, c'est le Préfet du Calvados qui anime la conduite des procédures afférentes à la Déclaration d'Utilité Publique et qui a saisi la communauté urbaine Caen la mer comme la Ville d'Ifs et les personnes publiques associées compétentes pour rendre leur avis.

Il convient de rappeler que Caen la mer est favorable à la réalisation de ce projet et l'accompagnera au travers de ses compétences mobilisées en faveur du centre pénitentiaire.

Par délibération du Bureau communautaire du 18 octobre 2018, et conformément à la réglementation (articles L.122-1-V et R.122-7-I du code de l'environnement), Caen la mer a émis un avis favorable sur l'évaluation environnementale du projet de dossier de Déclaration d'Utilité Publique du nouvel établissement pénitentiaire à Ifs.

Les dossiers de la déclaration d'utilité publique, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Ville d'Ifs et l'enquête parcellaire concernant le projet de construction de l'établissement pénitentiaire à Ifs ont ensuite été soumis à enquête publique du 18 mars au 26 avril 2019. Le rapport, l'avis et les conclusions du commissaire enquêteur ont été remis au Préfet qui les a diffusés aux différents acteurs :

- L'avis du commissaire enquêteur est favorable sur la déclaration d'utilité publique assorti de la recommandation de maintenir une information continue sur l'avancement du projet),
- L'avis du commissaire enquêteur est favorable sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Ville d'Ifs,
- L'avis du commissaire enquêteur est favorable pour l'enquête parcellaire.

Conformément à l'article R.153-14 du code de l'urbanisme, le Préfet a ensuite notifié à Caen la mer le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées qui s'est tenue le 16 octobre 2018 et la synthèse de projet de mise en compatibilité du PLU de la Ville d'Ifs pour avis.

En application de l'article L.153-58 du code de l'urbanisme, la proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête sera approuvée par la déclaration d'utilité publique.

### **Rappel du projet :**

Dans le cadre du programme de lutte contre la surpopulation carcérale, l'Etat a lancé un plan triennal de création de 5 600 places supplémentaires ; le site de 18 hectares à Iles-aux-Bois a été retenu pour accueillir un de ces projets.

#### Principales caractéristiques :

l'enceinte et son glacis s'inscrivent dans le cadre d'un polygone de 10 ha environ (quadrilatère de 300 x 300 m),  
parking pour le personnel et les visiteurs : 550 à 600 places,  
deux enceintes dont la partie centrale inscrite dans un carré de 300 m de côté,  
enceinte clôturée et/ou bâtie comprise entre 4 et 6 m de haut,  
30 000 m<sup>2</sup> à 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,  
différentes emprises construites en enceinte pouvant atteindre 15/20m de haut (R+4+combles) –  
Visibilité potentielle des étages hauts et des toitures,  
coût global du projet de réalisation de l'établissement pénitentiaire estimé à 70 000 000 € (conditions économiques de juillet 2017),  
accès par la zone d'activités d'Object'Bois Sud.

### **Contenu de la Mise en compatibilité du PLU de la Ville d'Iles-aux-Bois**

Lors de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées qui s'est tenue le 16 octobre 2018, Caen la mer et la Ville d'Iles-aux-Bois avaient soutenu une position commune concernant les modalités d'insertion paysagère du projet d'établissement pénitentiaire.

#### Les remarques portaient sur :

Le traitement paysager de la frange mitoyenne du centre pénitentiaire avec l'entreprise Système U à l'ouest du site,  
L'intégration de ces éléments dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU,  
Le report dans les OAP spécifiques :  
du traitement paysager de la partie ouest du foncier, côté voirie d'accès au contact avec l'entreprise Système U,  
de l'intégration paysagère des aménagements de voiries de l'entrée du centre pénitentiaire.

Les remarques formulées par Caen la mer et la Ville d'Iles-aux-Bois ont été prise en compte dans le projet de mise en compatibilité du PLU de la Ville d'Iles-aux-Bois.

#### Les principales adaptations du PLU de la Ville d'Iles-aux-Bois portent sur :

Projet d'Aménagement et de Développement Durable :  
Ajout du périmètre du projet de centre pénitentiaire sur les cartographies,  
Maintien du figuré relatif au traitement de la frange paysagère au sud-est du nouveau secteur,  
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique reprenant les grandes caractéristiques du projet :  
Définition des accès pour les véhicules et les modes doux,  
Localisation des plantations à réaliser sur les pourtours du projet,  
Implantation privilégiée du centre,  
Règlements écrit et graphique :  
Création d'une zone réglementaire 1AUp spécifique aux besoins du projet de centre pénitentiaire,  
Définition de règles adaptées à la réalisation du projet de centre pénitentiaire.

La suite de la procédure passera par un arrêté du Préfet qui procédera à la mise en compatibilité proprement dite du PLU de la Ville d'Iles-aux-Bois.

VU l'avis favorable émis par le bureau communautaire du 23 novembre 2017 sur l'évaluation environnementale du projet de centre pénitentiaire à Iles-aux-Bois,

Conseil communautaire - séance du jeudi 26 septembre 2019

VU l'avis favorable du Bureau communautaire porté dans la délibération votée en séance du 18 octobre 2018,

VU les modifications apportées au dossier d'évaluation environnementale,

VU le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées qui s'est tenue le 16 octobre 2018 joint à la présente,

VU les conclusions et l'avis favorable du commissaire enquêteur sur la déclaration d'utilité publique, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Ville d'Iffs et l'enquête parcellaire concernant le projet de construction de l'établissement pénitentiaire à Iffs,

VU le dossier de présentation de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Iffs et le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du 16 octobre 2018 en annexe de la présente,

VU l'avis favorable de la commission "aménagement et urbanisme réglementaire" du 10 septembre 2019,

VU l'avis favorable du bureau du 19 septembre 2019,

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré :

**ÉMET** un avis favorable sur la proposition de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Iffs,

**AUTORISE** le président ou son représentant à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Vote : Unanimité

Transmis à la préfecture le 27/09/19  
Affiché le 27/09/19  
Identifiant de l'acte 014-200065597-20190926-  
lmc182353-DE-1-1  
**Exécutoire le 27 septembre 2019**

**Le Président,**

**Joël BRUNEAU**



**CAEN LA MER**

**DÉPARTEMENT DU CALVADOS**

**Plan Local d'Urbanisme approuvé le ..... 27.04/2015**

Modification n°1 (procédure simplifiée) approuvée le ..... 12.12/2016

## **PLU - Mise en compatibilité n°1 du PLU**

vu pour être annexé à

LE PRÉSIDENT  
Joël BRUNEAU

**1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ**



**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**  
***PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE***  
***PREALABLE A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU D'IFS***  
***PREALABLE A LA CESSIBILITE DES PARCELLES A EXPROPRIER***

**CONSTRUCTION D'UN ETABLISSEMENT PENITENTIAIRE**

COMMUNE D'IFS – DEPARTEMENT DU CALVADOS – REGION NORMANDIE

PIECE A	PLAN DE SITUATION
PIECE B	OBJET DE L'ENQUETE – INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES
PIECE C	NOTICE EXPLICATIVE
PIECE D	PLAN GENERAL DES TRAVAUX
PIECE E	CARACTERISTIQUES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS
PIECE F	PERIMETRE DE LA DUP
PIECE G	APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES
PIECE H	ETUDE D'IMPACT « PROJET »
<b>PIECE I</b>	<b>MISE EN COMPATIBILITE DU PLU D'IFS</b>
PIECE J	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
PIECE K	DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE
PIECE L	ETUDES PREALABLES ET COMPENSATIONS AGRICOLES COLLECTIVES
PIECE M	ANNEXES

**Préambule ..... 4**

**1. Généralités ..... 5**

1.1. LA MISE EN COMPATIBILITE..... 5

**1.1.1. Définition et champ d’application .....5**

**1.1.2. Objet .....5**

1.2. DEFINITIONS ..... 5

1.3. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ..... 6

1.4. LE CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU..... 8

1.5. TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE .....10

**1.5.1. Article L 153-54 à L 153-59 du code de l’urbanisme .....10**

**1.5.2. Article R.153-14 du code de l’urbanisme .....12**

**1.5.3. Autres dispositions .....12**

**2. Notice explicative ..... 13**

2.1. LE CHOIX DU SITE D’IMPLANTATION.....13

**2.1.1. Localisation du projet .....13**

**2.1.2. Caractéristiques attendues du site d’implantation et de l’établissement pénitentiaire .....15**

        Les caractéristiques attendues du site d’implantation ..... 15

        Les caractéristiques attendues du centre pénitentiaire..... 17

**2.1.3. Analyse comparée .....19**

**2.1.4. Les scénarios d’implantation .....19**

        La localisation ..... 19

        La synthèse des contraintes ..... 19

Scénarios envisagés.....	19
Le choix du scénario retenu .....	24
<b>2.2. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU SCENARIO RETENU .....</b>	<b>25</b>
<b>2.2.1. Le domaine pénitentiaire .....</b>	<b>25</b>
Zone « en enceinte » .....	25
L'enceinte extérieure.....	25
Zone « hors enceinte ».....	26
<b>2.2.2. Les contraintes identifiées.....</b>	<b>28</b>
<b>2.3. INCIDENCES DU PROJET SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'IFS .....</b>	<b>32</b>
<b>2.3.1. Le document d'urbanisme en vigueur .....</b>	<b>32</b>
Règlement graphique et les zones concernées.....	32
Autres éléments figurant sur le règlement graphique .....	32
Le rapport de présentation.....	34
Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	35
Le Règlement d'urbanisme.....	36
Espace Boisé Classé (EBC).....	37
Les servitudes d'utilité publique.....	37
Règlement graphique des risques .....	40
<b>2.3.2. Les remaniements apportés au PLU dans le cadre de la mise en compatibilité .....</b>	<b>42</b>
Les principes retenus pour la mise en compatibilité.....	42
Les évolutions du plan de zonage .....	43
Les évolutions du PADD.....	45
Les évolutions du règlement .....	49
La création de l'OAP « Centre Pénitentiaire ».....	59

Les évolutions du tableau des superficies des zones ..... 61

**Les Servitudes d’Utilité Publique ..... 62**

**2.3.3. Les incidences potentielles de la mise en compatibilité du PLU sur l’environnement.....62**

Présentation des modifications engendrées par la mise en compatibilité pouvant avoir une incidence sur le milieu naturel ..... 62

Evaluation environnementale relative à la mise en compatibilité du PLU d’Ifs ..... 63

## PREAMBULE

Le présent dossier de mise en compatibilité porte sur la prise en compte du projet de construction d'un établissement pénitentiaire par le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ifs.

L'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (APIJ), agissant au nom et pour le compte de l'Etat – ministère de la justice, est mandatée pour concevoir le projet et procéder aux acquisitions foncières nécessaires, par voie amiable ou d'expropriation.

**Le projet fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), mais les dispositions du PLU approuvé de la commune d'Ifs ne permettent pas, en l'état actuel, sa réalisation et doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet.**

## 1. GENERALITES

### 1.1. LA MISE EN COMPATIBILITE

#### 1.1.1. Définition et champ d'application

Lorsqu'un projet soumis à Déclaration d'Utilité Publique (DUP) n'est pas compatible avec les dispositions d'un PLU, l'opération ne peut être réalisée que si l'on recourt à la **procédure spéciale de DUP emportant mise en compatibilité du PLU** prévue à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme et qui relève de la compétence du préfet.

#### 1.1.2. Objet

La procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation, sur la commune d'Ifs, de tous les éléments en projet de l'établissement pénitentiaire d'une capacité indicative de 550 à 600 places, implanté aux abords de la RN814, faisant l'objet du présent dossier.

### 1.2. DEFINITIONS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification, prospectif et réglementaire, qui définit l'avenir du territoire. Il fixe pour les années à venir les objectifs de développement de la ville en matière d'urbanisme, d'habitat, d'environnement, d'économie et de déplacements.

Il fixe également des règles de construction applicables dans toute la ville en déterminant ce qui peut être construit ou modifié et de quelle(s) façon(s) procéder.

Le PLU se compose notamment des éléments suivants :

- ❖ Un rapport de présentation

Il assure la cohérence de l'ensemble du document, des principes jusqu'aux règles d'urbanisme, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et en expliquant les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement.

- ❖ Un PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose le projet d'urbanisme de la commune. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

- ❖ Les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont propres à certains quartiers ou secteurs. Elles permettent à la collectivité de fixer les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement.

- ❖ Le règlement et ses documents graphiques

En cohérence avec le PADD, le règlement et ses documents graphiques délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles générales d'urbanisation et les

servitudes d'utilisation des sols. Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution des travaux et constructions.

❖ Les annexes

Les annexes comprennent un certain nombre d'informations ou d'indications reportées pour information dans le PLU, et plus particulièrement les servitudes d'utilité publique, les réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi que toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLU.

### 1.3. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

8 grandes étapes jalonnent cette procédure.

#### **1 - Engagement de la procédure**

La mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLU avec une DUP appartient au préfet (ou au ministre lorsque la DUP ne relève pas de la compétence du préfet) qui, sur la base du dossier préalable à l'enquête publique adressé par le maître d'ouvrage, appréciera si l'opération est compatible avec les dispositions du PLU. En cas d'incompatibilité, le préfet propose les mesures et modifications qu'il estime à même d'assurer la mise en compatibilité du document.

En tout état de cause, le dossier de mise en compatibilité doit être strictement circonscrit aux dispositions effectivement incompatibles et au seul périmètre du projet.

#### **2 - Evaluation environnementale**

Depuis le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, la procédure de mise en compatibilité d'un PLU dans le cadre d'une DUP relève du champ de l'évaluation environnementale. Jusqu'alors, seule était visée la procédure de mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet.

Les articles R. 104-8 à R. 104-14 du code de l'urbanisme précisent dans quels cas la mise en compatibilité du PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.

En tout état de cause, dans le cadre de l'examen au cas par cas, l'autorité environnementale doit être saisie "à un stade précoce et avant la réunion conjointe des personnes publiques associées" (article R. 104-29 du code de l'urbanisme).

#### **3- Consultation pour avis**

En vertu de l'article R.122-7 du code de l'environnement, l'autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation du projet (le préfet) transmet pour avis le dossier comprenant l'étude d'impact et le dossier de demande d'autorisation aux autorités mentionnées au V de l'article L.122-1. Outre la ou les communes d'implantation du projet, l'autorité compétente (le préfet) peut également consulter les collectivités territoriales et leurs groupements

intéressés au regard des incidences environnementales notables du projet sur leur territoire.

#### **4 - Réunion d'examen conjoint**

La DUP emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées. Une réunion d'examen conjoint est prévue par le code de l'urbanisme (article L. 153-54-2° du code de l'urbanisme).

#### **5 - L'enquête publique unique**

Le projet de mise en compatibilité du PLU est soumis à enquête publique organisée selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Il s'agit d'une enquête publique unique, portant à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU, ouverte et organisée par le préfet (article L. 153-55 du code de l'urbanisme).

Dans le dossier d'enquête publique, un sous-dossier porte plus particulièrement sur la mise en compatibilité du PLU. Il est constitué du rapport de présentation modifié/complété et intégrant, le cas échéant, les éléments prescrits au titre de l'évaluation environnementale (article R. 151-3 du code de l'urbanisme).

Le rapport de présentation est, au titre de l'évaluation environnementale, proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. Figurent

également dans ce sous-dossier les compléments apportés aux autres parties du PLU (PADD, OAP, règlement et documents graphiques, annexes), la synthèse récapitulative des modifications envisagées ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et leurs avis éventuels.

#### **6 - Consultation pour avis simple de l'EPCI compétent ou de la commune**

Au terme de l'enquête publique, le préfet transmet à l'EPCI compétent ou à la commune le dossier de mise en compatibilité du PLU éventuellement modifié au vu des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

Le conseil communautaire ou municipal dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer. Son avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans ce délai (articles L. 153-57 1° et R. 153-14 du code de l'urbanisme).

#### **7 - Approbation de la mise en compatibilité du PLU**

Le décret ou l'arrêté préfectoral de DUP emporte mise en compatibilité du PLU (article L. 153-58 1° du code de l'urbanisme).

#### **8 - Caractère exécutoire de la mise en compatibilité**

La décision prononçant la déclaration d'utilité publique est soumise aux modalités de publicité définies à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme impliquant :

- ❖ Un affichage pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI compétent ;
- ❖ L'insertion de la mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- ❖ Une publication au recueil des actes administratifs de l'Etat lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ou au Journal officiel de la République française lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.

### **9 - Impossibilité de mener en parallèle une autre procédure d'évolution du PLU**

En application de l'article L. 153-56 du code de l'urbanisme, lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la DUP d'un projet, le PLU ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité, et ce, contrairement à la procédure de mise en compatibilité par le biais d'une déclaration de projet.

#### **1.4. LE CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

Il comprend les documents suivants :

**1 - Une notice explicative de présentation**, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête et précisant dans quelle mesure la préservation de l'environnement est prise en compte dans le projet de mise en compatibilité du PLU au regard de la

nouvelle opération. Cette pièce complète le Rapport de Présentation du document d'urbanisme mis en compatibilité et lui sera annexée. Elle aborde trois grands sujets :

- ❖ La présentation du projet soumis à enquête (présentation générale et présentation des caractéristiques sur la commune).
- ❖ L'impact du projet sur l'environnement et les mesures de réduction ou de compensation mises en œuvre (identification des impacts et des mesures et les effets sur la santé : présentation générale et précisions sur la commune).
- ❖ Les incidences du projet sur le PLU et la justification des évolutions en matière de règlement.

**2 - Deux extraits du document graphique du règlement (plan de zonage) concerné par le projet** : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière fait notamment apparaître, selon les besoins du projet, les évolutions de zonage et les réservations nécessaires à l'aménagement des installations prévues et au raccordement à la voirie existante. Elle fait également apparaître les éléments figurant sur le document graphique éventuellement modifiés pour les besoins du projet.

**3 - Les extraits du règlement d'urbanisme portant sur les zones concernées par le projet** : dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière introduit, selon les besoins du projet sur la commune, les modifications de textes nécessaires dans les

différents articles pour autoriser le projet et toutes ses composantes et en rendre possible sa réalisation.

**4- La création d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) spécifique au projet** : elle vise à permettre la réalisation du projet.

Au cas présent, les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme ne nécessitent pas d'évolution.

## 1.5. TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE

S'agissant des PLU, la procédure de mise en compatibilité est élaborée conformément aux articles L.153-54 à L.153-59 et à l'article R.153-14 du code de l'urbanisme.

### **1.5.1. Article L 153-54 à L 153-59 du code de l'urbanisme**

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015*

#### **L.153-54 du code de l'urbanisme**

*« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

*- 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

*- 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. »*

#### **L.153-55 du code de l'urbanisme**

*« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :*

*- 1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :*

*a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;*

*b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

*c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une **personne** publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

*- 2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.*

*Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »*

#### **L.153-56 du code de l'urbanisme**

*« Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire*

*l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité. »*

#### **L 153-57 du code de l'urbanisme**

« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

- 1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;
- 2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »

#### **L 153-58 du code de l'urbanisme**

*« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :*

- 1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
- 2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

*- 3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;*

*- 4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral. »*

#### **L 153-59 du code de l'urbanisme**

*« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.*

*Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.*

*Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma. »*

### **1.5.2. Article R.153-14 du code de l'urbanisme**

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

*« Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.*

*Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet. »*

### **1.5.3. Autres dispositions**

Le contenu du dossier de mise en compatibilité des PLU répond aux prescriptions, toujours valides, de la circulaire n°87-64 du 21 juillet 1987, précisant ses modalités de mise en œuvre.

Elle précise notamment que le dossier comprend :

« - Une note de présentation qui constitue un additif au rapport de présentation du PLU, définissant sur le territoire communal considéré les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête ainsi que la mesure dans laquelle la préservation de l'environnement est prise en compte dans le projet de modification du PLU au regard de la nouvelle opération et s'appuyant, le cas échéant, sur l'étude d'impact jointe au dossier.

- Un exemplaire du plan antérieurement rendu public ou approuvé, applicable à la date d'ouverture de l'enquête préalable.

- Un plan à la même échelle faisant apparaître l'emprise du projet en emplacement réservé.

- Un exemplaire du règlement éventuellement modifié pour permettre la réalisation de l'opération.

- La liste du ou des emplacements réservés destinés à la réalisation du projet, qu'il s'agisse de l'assiette de l'opération elle-même ou de celle des travaux connexes, faisant apparaître leur bénéficiaire et leur superficie. »

## 2. NOTICE EXPLICATIVE

### 2.1. LE CHOIX DU SITE D'IMPLANTATION

#### **2.1.1. Localisation du projet**

La présente mise en compatibilité du PLU d'Ifs concerne la réalisation d'un nouvel établissement pénitentiaire sur une emprise située à l'Est de la commune d'Ifs, en limites communales des communes de Cormelles-le-Royal, Grentheville et Soliers. A proximité Nord de l'emprise du projet, se localise la RN 814, qui permet de contourner la ville de Caen (boulevard périphérique).

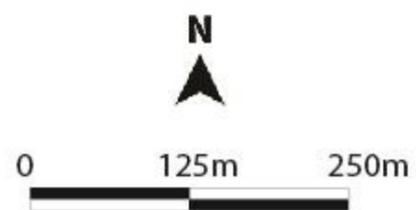
Ifs, commune de 11 525 habitants (recensement INSEE de 2014), fait partie de la communauté urbaine de Caen-la-Mer. Cette commune, à dominance résidentielle, accueille également des activités avec notamment la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Object'Ifs Sud qui regroupe des activités logistiques, artisanales ou encore commerciales.

Le projet de centre pénitentiaire s'implante en frange de la ZAC Objectif 'Sud, dans un secteur actuellement à usage agricole, éloigné d'espaces urbanisés denses.

Le périmètre soumis à enquête publique est précisé dans le plan ci-après. Il représente près de 19 hectares.

## Plan de situation

- Limites communales
- Limite parcellaire
- ▭ Emprise DUP



### **2.1.2. Caractéristiques attendues du site d'implantation et de l'établissement pénitentiaire**

#### Les caractéristiques attendues du site d'implantation

##### **Géométrie de l'emprise**

Terrain permettant *a minima* l'inscription de l'emprise d'un polygone convexe de 10 ha environ (carré de 300 x 300 m, ou autre polygone convexe, en excluant des terrains excessivement étirés toutefois).

##### **Topographie**

Le terrain peut présenter certaines déclivités qui doivent pouvoir être gérées dans le cadre de l'aménagement du site et de la conception du projet. Pour autant, le site, ou son environnement proche, ne devra pas permettre de vues de proximité plongeantes, depuis une position de surplomb, sur l'établissement.

Le site identifié fait l'objet d'une **simulation d'implantation** basée sur un plan masse type.

##### **Accessibilité**

#### Transports en commun

Idéalement, une desserte par les transports en commun doit être possible. *A minima* une extension ou création de ligne doit pouvoir être envisagée afin de raccorder le site au réseau environnant.

#### Accès routier

Le réseau routier environnant doit permettre un raccordement du site sur une voie d'un gabarit de 6 mètres de large minimum, apte à recevoir une circulation de camions de fort tonnage : 13 T à l'essieu.

Idéalement l'accessibilité est aisée et présente, à proximité, une connexion vers un réseau routier principal.

L'accès au site en impasse est à éviter dans la mesure du possible.

#### Viabilité du terrain

Idéalement le terrain doit être situé à proximité d'une zone viabilisée afin de permettre sans grandes difficultés le raccordement des bâtiments sur les réseaux divers : eau, assainissement, électricité et téléphone et sauf cas particulier, gaz. En cas d'absence de certains réseaux, la faisabilité de principe d'un prolongement du réseau existant doit être acquise.

##### **Localisation**

#### Par rapport à l'environnement urbain :

- ❖ Le site doit être situé dans un bassin d'habitat offrant de bonnes possibilités de logement locatif pour les personnels de l'établissement ainsi que des équipements collectifs permettant leur installation dans de bonnes conditions (écoles, commerces, transports en commun) ;
- ❖ Le site doit être situé hors des zones urbaines sensibles ;

- ❖ Le tissu urbain environnant doit être suffisant pour permettre la disponibilité à proximité de l'établissement des partenaires du secteur public, associatif ou privé : mission locales, pôle emploi, visiteurs de prison...

Par rapport à l'agglomération :

- ❖ La proximité d'un centre hospitalier pour faciliter la prise en charge des détenus par les équipes hospitalières est souhaitée (30 minutes environ) ;
- ❖ La proximité d'un casernement des forces de l'ordre (gendarmerie, CRS) est souhaitable ;
- ❖ Tribunal de Grande Instance (TGI) : 30 minutes environ (temps de parcours indicatif).

**Foncier / Urbanisme / Servitudes**

Propriété :

- ❖ Pas d'exigence spécifique sur la propriété en particulier, pas d'exigence de propriété publique, des procédures d'expropriation peuvent être mises en place.

Droit des sols :

- ❖ Les documents d'urbanisme doivent pouvoir être mis en compatibilité (DTA, SCOT, PLU,...).
- ❖ Le site ne devra pas, dans la mesure du possible souffrir de restriction de hauteur empêchant l'installation des grues.

Servitudes particulières :

- ❖ Le terrain devra être en dehors de toutes zones pouvant nécessiter des contraintes d'évacuation fortes ou des contraintes spécifiques incompatibles avec le fonctionnement d'un établissement pénitentiaire ;
- ❖ L'implantation à proximité d'un aéroport/aérodrome devra être évitée dans l'axe des pistes ;
- ❖ Au-delà, sont privilégiés des sites en dehors des zones à forte sensibilité écologique, nécessitant la mise en œuvre d'une procédure de dérogation de déplacement ou destruction d'espèces protégées (élément souhaitable, mais pas forcément rédhibitoire).

Les caractéristiques attendues du centre pénitentiaire**Capacité indicative**

550 places de détention.

**Organisation spatiale**

Deux périmètres se complètent.

La zone hors enceinte

Cette zone s'étend jusqu'aux limites du domaine pénitentiaire et elle comprend principalement :

- ❖ Les abords ;
- ❖ Le bâtiment d'accueil des familles ;
- ❖ Les locaux du personnel hors enceinte ;
- ❖ Stationnement des personnels ;
- ❖ Stationnement des visiteurs ;

La zone en enceinte :

- ❖ Le chemin de ronde ;
- ❖ Le glacis ;
- ❖ Les hébergements ;
- ❖ Les ateliers ;
- ❖ Les parloirs ;
- ❖ Les équipements sportifs ;
- ❖ Locaux d'activités diverses.

**Les principes de sûreté**

Les principes retenus et développés pour la sécurité se fondent essentiellement sur la sectorisation en grandes

zones, délimités par un point de franchissement nécessitant une autorisation pour passer à la zone suivante.

Deux périmètres se complètent : dans et hors de l'enceinte.

La protection périmétrique :

La protection périmétrique est la dernière défense contre l'évasion et le seul élément efficace contre une intrusion. Le niveau de sûreté se mesure selon quatre critères : la dissuasion, la détection, le retardement et l'intervention.

Un établissement pénitentiaire est ainsi protégé par deux enceintes successives (une clôture grillagée et un mur, celui-ci peut être épaissi et habiter par des fonctions tout en respectant les objectifs de sûreté).

Le chemin de ronde. L'espace entre les deux enceintes successives de l'établissement constitue le chemin de ronde. Ce dernier permet l'intervention des forces de l'ordre des pompiers, en plus des surveillants.

Le glacis. Le glacis est une bande de terrain découvert positionné à l'intérieur du mur d'enceinte. Il a pour fonction de retarder l'évasion ou l'intrusion, ainsi que d'empêcher les jets d'objets et les parloirs sauvages (communications orales entre les personnes détenues et des personnes situées à l'extérieur de l'établissement par-delà les limites périmétriques). On ne doit pas pouvoir s'y dissimuler. Il contribue à la sûreté périmétrique par la mise à distance des espaces en détention vis-à-vis du mur d'enceinte.

L'enceinte extérieure :

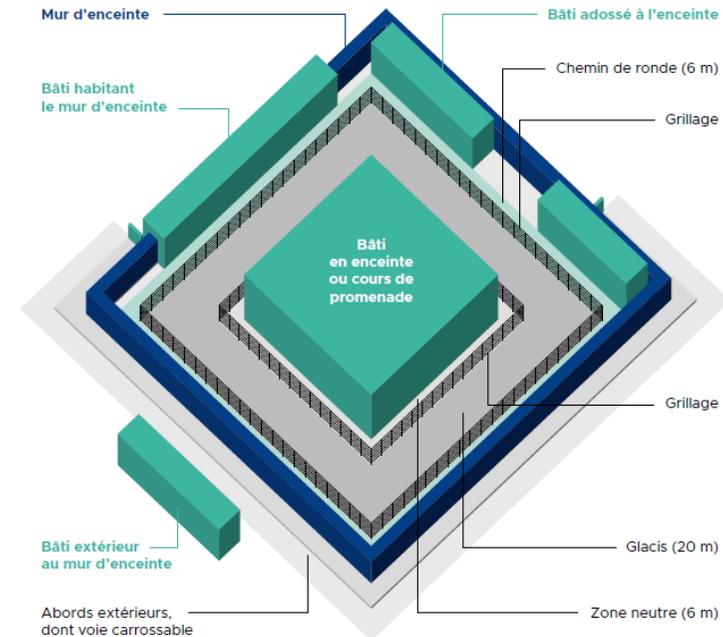
La fonction de l'enceinte est de dissuader et de retarder.

Il s'agit d'un mur, qui se traverse via deux points, la porte d'entrée principale (PEP), et la porte d'accès logistique (PEL).

La géométrie de l'enceinte permet de faciliter la surveillance (pas d'angle mort). Le mur d'enceinte est continu, les deux points d'accès étant les seules ruptures possibles.

**Les principaux éléments de sûreté active et passive sont donc le mur d'enceinte et le glacis localisé à l'intérieur de l'enceinte. En amont de cet ensemble, une mise à distance du mur de l'établissement par des abords extérieurs est réalisée sur le linéaire du périmètre hors segments à proximité des entrées.**

Schéma de principe



### **2.1.3. Analyse comparée**

Le site d'implantation d'Ifs a été retenu au terme d'une approche globale. Celle-ci a été menée sur le territoire de l'agglomération caennaise, consistant à localiser des zones potentielles d'accueil d'un établissement pénitentiaire au regard du cahier des charges des caractéristiques attendues du site et du projet (éléments développés dans les parties précédentes).

Au terme de cette approche globale, le site d'Ifs a été retenu pour la construction d'un établissement pénitentiaire le 13 juin 2016, par annonce du Premier ministre, en présence du garde des sceaux.

### **2.1.4. Les scénarios d'implantation**

Plusieurs scénarios d'implantation du centre pénitentiaire ont été envisagés sur l'emprise retenue. Les scénarios d'implantation ont été construits autour de différentes contraintes et hypothèses qui ont guidé des principes généraux concernant la disposition des bâtiments. Ils sont donnés ici à titre indicatif. L'implantation définitive relèvera de la compétence du maître d'œuvre en tenant compte des contraintes architecturales, techniques et paysagères. Les prescriptions issues de l'enquête publique seront également prises en compte.

#### La localisation

D'une superficie de près de 60 hectares, le périmètre retenu pour réaliser les études du choix du scénario se localise sur quatre communes du Sud de l'agglomération caennaise : Cormelles-le-Royal, Ifs, Grentheville et Soliers.

#### La synthèse des contraintes

L'analyse de l'état initial du site a permis de mettre l'accent sur les contraintes à prendre en compte dans le choix du scénario d'implantation du projet. Sur le périmètre retenu, on recense les contraintes suivantes :

- ❖ Présence d'une canalisation de transport de gaz ;
- ❖ Présence de lignes « haute tension » ;
- ❖ Problématique de surplomb ;
- ❖ Zone de vestiges archéologiques ;
- ❖ Zone de remontées de nappes ;
- ❖ Présomption de zones humides ;
- ❖ Présomption de pollution ;
- ❖ Présence d'un espace boisé classé constitué ;
- ❖ Présence d'un espace boisé classé à créer ;
- ❖ Bruit des infrastructures routières.

#### Scénarios envisagés

Trois scénarios ont été étudiés en mettant en parallèle le cahier des charges (caractéristiques attendues du site et caractéristiques attendues du projet) et les contraintes identifiées dans l'état initial :

- ❖ Au Nord du site d'étude (scénarios 1 et 1bis) ;
- ❖ Au centre du site d'étude (scénarios 2 et 2bis) ;
- ❖ Au Sud-Est du site d'étude (scénarios 3 et 3bis).

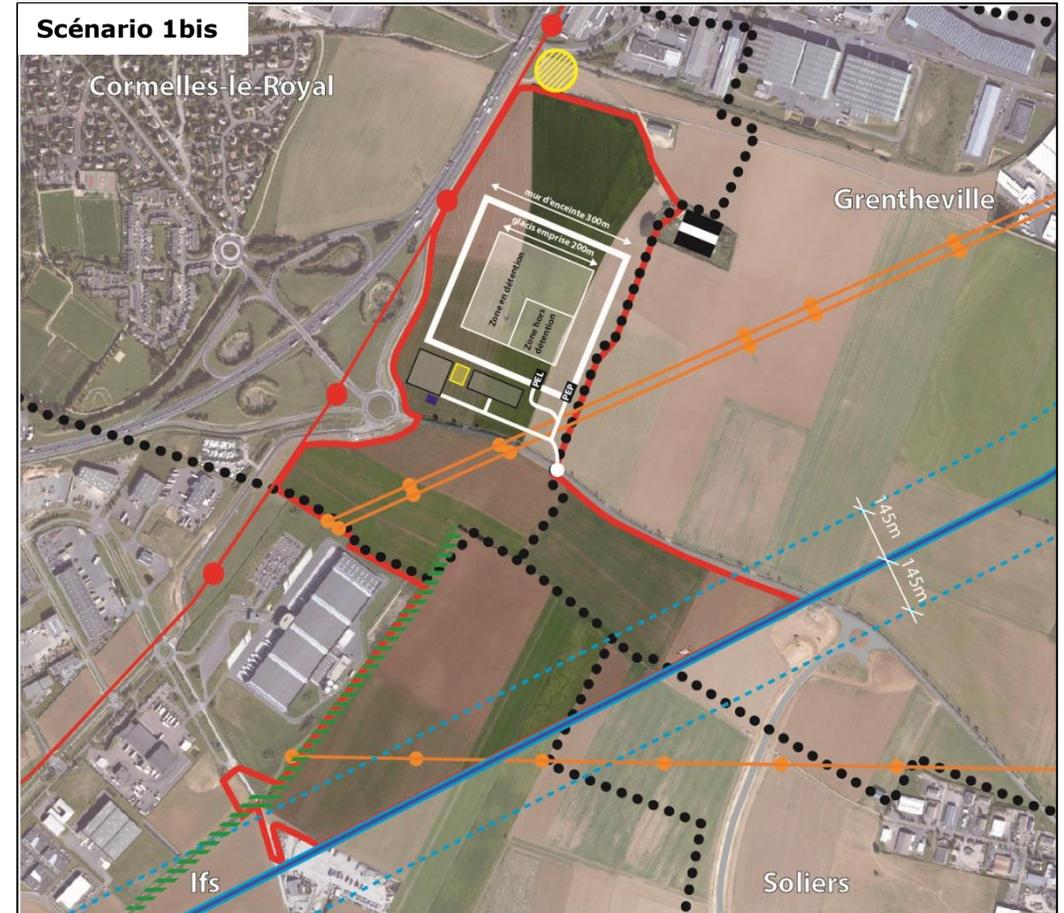
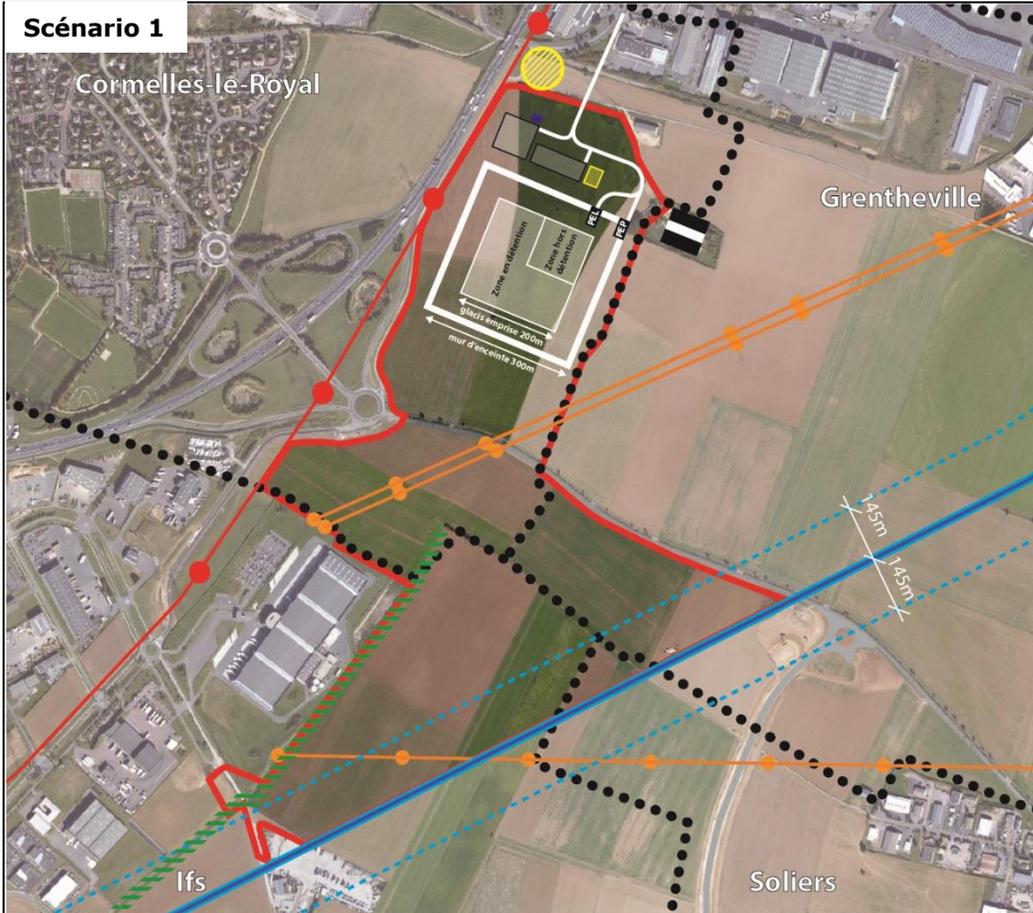
Les différents scénarios ont été imaginés pour éviter tout ou partie des contraintes techniques majeures :

- ❖ Scénario 1 : évite la canalisation gaz, présente une situation foncière privilégiée (car situé sur une seule commune) mais est à proximité de la rocade ce qui crée une contrainte de surplomb.
- ❖ Scénario 2 : évite la canalisation gaz et le risque de surplomb mais présente une situation foncière plus complexe car situé à l'intersection de 3 communes et des problématiques d'accès complexes.
- ❖ Scénario 3 : évite le risque de surplomb et présente une situation foncière privilégiée (car situé sur une seule commune et impact le moins important sur l'économie agricole) mais nécessite des travaux de confortement de la canalisation gaz.

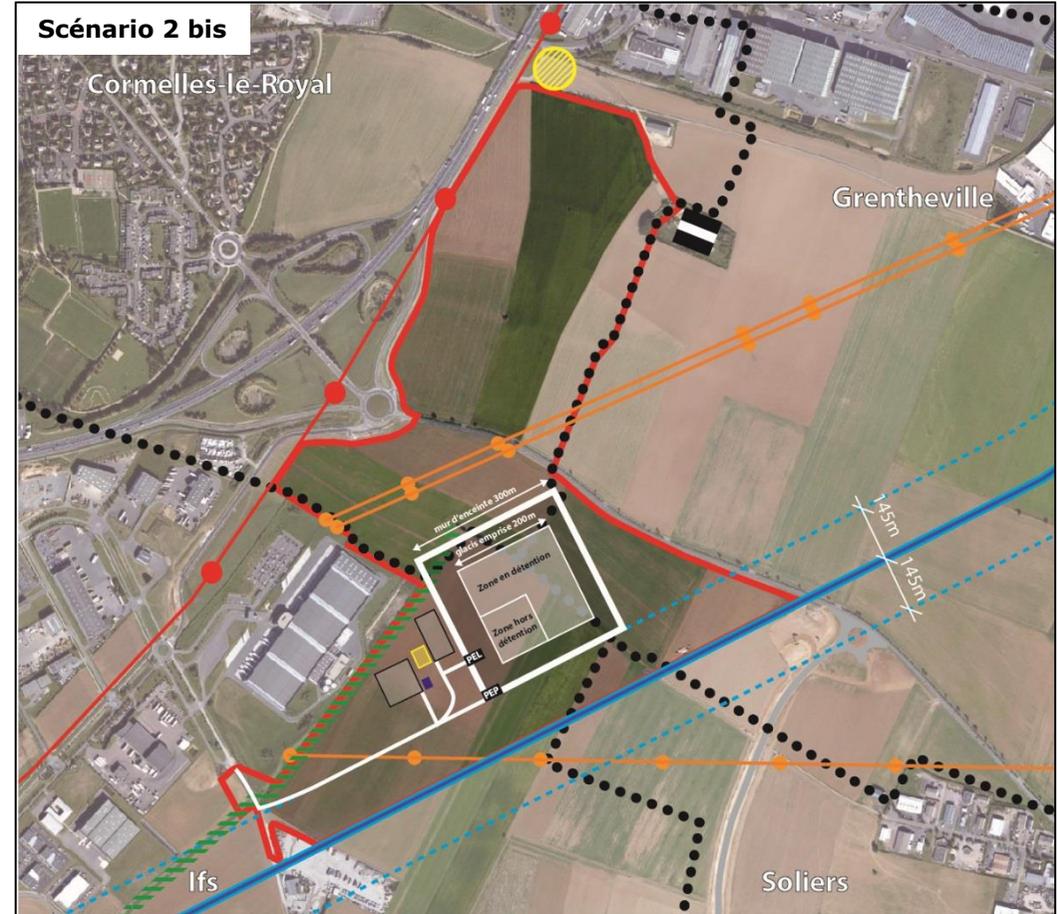
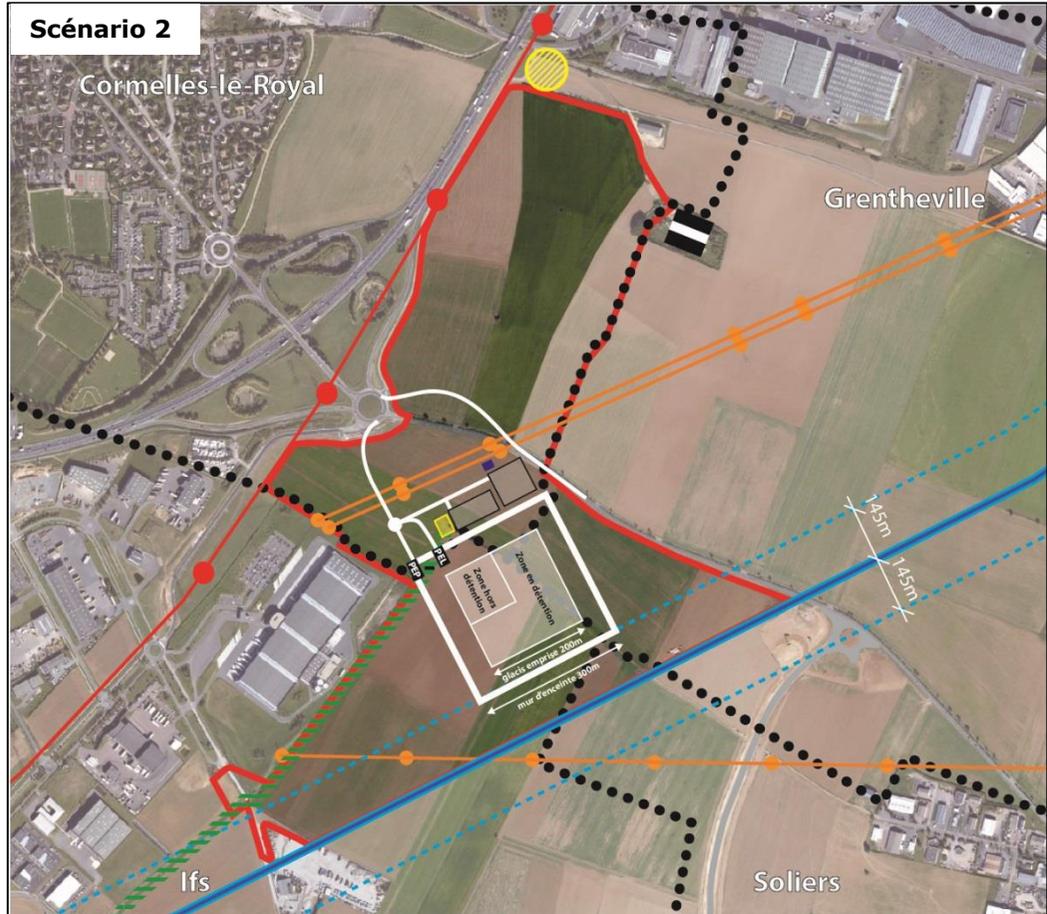
Il a donc été également étudié des variantes dans chacun des scénarios selon les points d'accès retenus et la localisation des annexes en dehors de l'enceinte du centre pénitentiaire.

**L'ensemble des éléments a été représenté pour une meilleure compréhension mais ne correspond pas à un positionnement précis.**

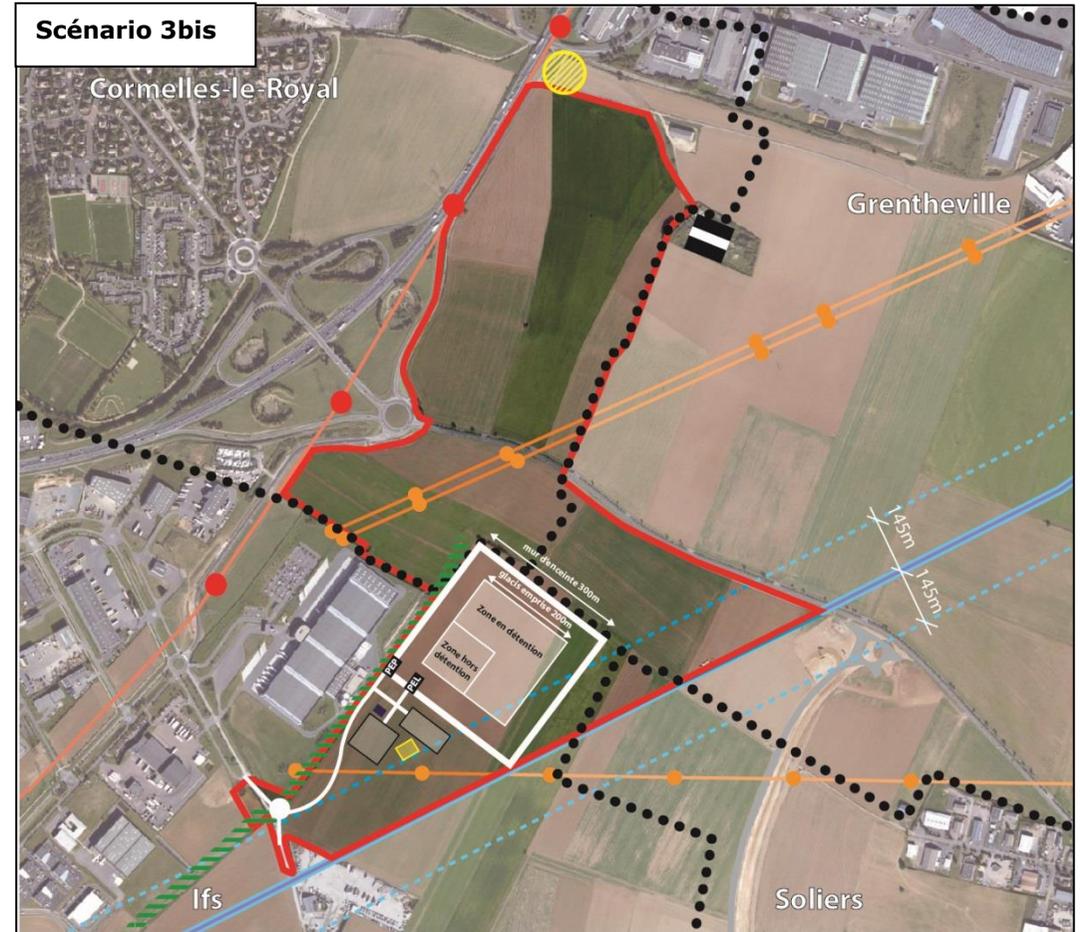
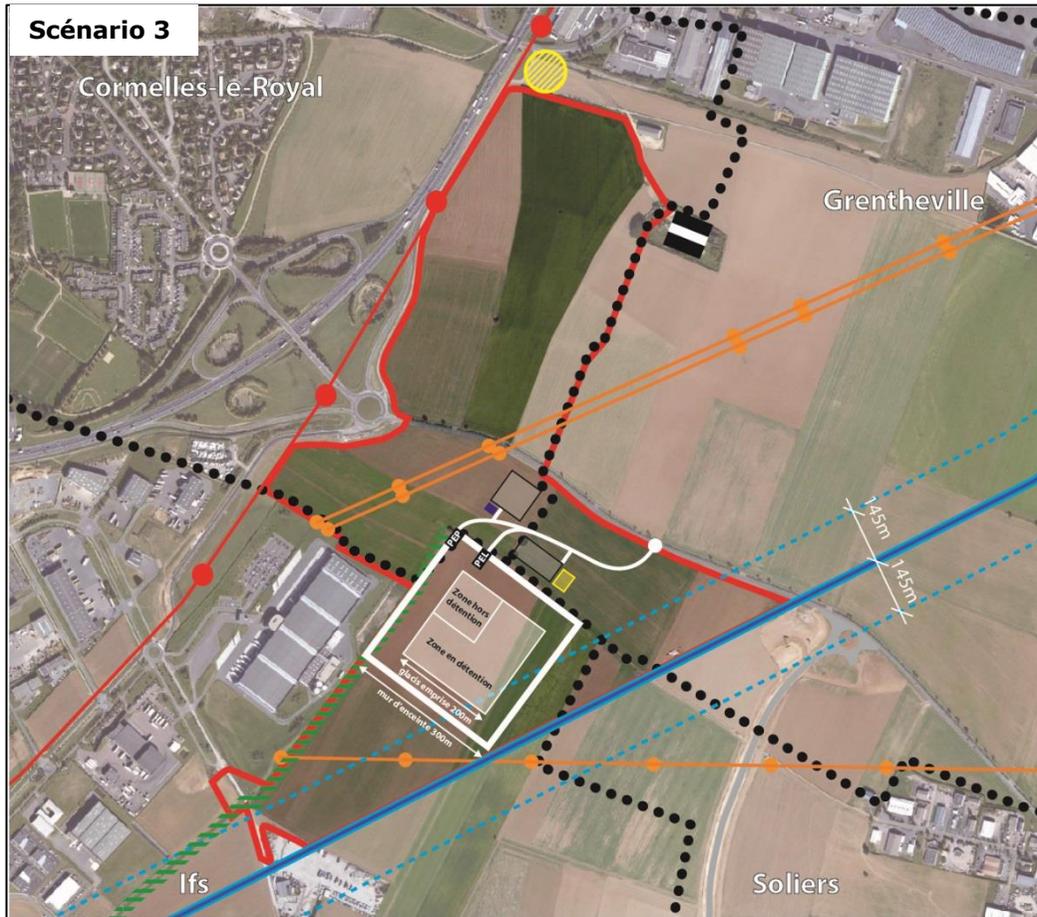
Scénarios envisagés pour l'implantation de l'établissement pénitentiaire



- |                             |                               |                                                                   |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| ..... Limites communales    | — Canalisation gaz            | PEP : Porte d'Entrée Principale                                   |
| □ Périètre d'étude          | --- Bande d'effet PEL         | PEL : Porte d'Entrée Logistique                                   |
| — Ligne Haute Tension 225Kv | ▬ EBC                         | ■ Parking personnel et visiteurs (5 000 et 4 000 m <sup>2</sup> ) |
| — Ligne Haute Tension 90Kv  | ● Antenne relais GSM          | ■ Locaux personnels 1 000m <sup>2</sup>                           |
| ● Pylônes                   | ■ Site potentiellement pollué | ■ Accueil famille 150m <sup>2</sup>                               |



- |                             |                               |                                                                   |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| ..... Limites communales    | — Canalisation gaz            | PEP : Porte d'Entrée Principale                                   |
| □ Périmètre d'étude         | --- Bande d'effet PEL         | PEL : Porte d'Entrée Logistique                                   |
| — Ligne Haute Tension 225Kv | ▬ EBC                         | ■ Parking personnel et visiteurs (5 000 et 4 000 m <sup>2</sup> ) |
| — Ligne Haute Tension 90Kv  | ● Antenne relais GSM          | ■ Locaux personnels 1 000m <sup>2</sup>                           |
| ● Pylônes                   | ■ Site potentiellement pollué | ■ Accueil famille 150m <sup>2</sup>                               |



- Limites communales
- ▭ Périmètre d'étude
- Ligne Haute Tension 225Kv
- Ligne Haute Tension 90Kv
- Pylônes
- Canalisations gaz
- Bande d'effet PEL
- EBC
- Site potentiellement pollué
- PEP : Porte d'Entrée Principale
- PEL : Porte d'Entrée Logistique
- Parking personnel et visiteurs (5 000 et 4 000 m<sup>2</sup>)
- Locaux personnels 1 000m<sup>2</sup>
- Accueil famille 150m<sup>2</sup>

Le choix du scénario retenu

Une analyse multicritères a permis de retenir l’emprise opérationnelle du futur établissement pénitentiaire.

	<b>Scénario 1 et 1bis</b>	<b>Scénario 2 et 2 bis</b>	<b>Scénario 3 et 3 bis</b>
<b>Implantation</b>	Sur 1 commune	Sur 3 communes	Sur 1 commune
<b>Consommation de terres agricoles</b>	23,4 hectares	22 hectares	18 hectares
<b>Canalisation de transport de gaz</b>	N.C	N.C	CERTAIN
<b>Ligne « haute tension »</b>	PROBABLE	N.C	PROBABLE
<b>Surplomb</b>	CERTAIN	N.C	N.C
<b>Zone de vestiges archéologiques</b>	CERTAIN	PROBABLE	PROBABLE
<b>Remontée de nappes</b>	PROBABLE	PROBABLE	PROBABLE
<b>Présomption de zones humides</b>	PROBABLE	PROBABLE	PROBABLE
<b>Présomption de sites pollués</b>	PROBABLE	N.C	N.C
<b>Champs électromagnétique</b>	PROBABLE	PROBABLE	PROBABLE
<b>Espace boisé classé (EBC)</b>	N.C	CERTAIN	PROBABLE
<b>Bruit des infrastructures routières</b>	PROBABLE	PROBABLE	N.C

Suite à cette analyse, le scénario n°3 bis a été retenu.

Il s’agit du scénario qui :

- ❖ Consomme le moins de terres agricoles
- ❖ Ne souffre d’aucune contrainte de surplomb (impératif de sûreté et de sécurité)
- ❖ N’impacte pas un espace boisé classé déjà constitué (impératif de compensation)
- ❖ Permet une inscription dans le prolongement de la ZAC existante (pas de mitage)

## 2.2. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU SCENARIO RETENU

Le scénario n°3 bis a donc été retenu au terme de l'analyse multicritères comme scénario d'implantation de l'établissement pénitentiaire. **Il apparaît comme le scénario le moins pénalisant pour l'environnement et le moins contraint.**

Le périmètre du projet se situe à l'est de la zone d'activité Object'Ifs Sud à Ifs, en bordure sud-est de l'agglomération de Caen, côté extérieur du boulevard périphérique (RN814).

Il représente une surface de près de 19 hectares qui inclut cinq parcelles cadastrées dont deux situées dans la zone d'activité (assiette du futur accès à l'établissement) et trois actuellement à usage agricole (assiette de l'établissement).

Au nord-est, le site est bordé par un centre logistique et, au sud, par une entreprise de transport. Les contours nord-est et est sont constitués de terres agricoles

Caractéristiques du Scénario 1bis retenu	
<b>Localisation</b>	Implantation du centre pénitentiaire au sud-est du site d'étude sur la commune d'Ifs.
<b>Surface foncière</b>	Près de 19 hectares.
<b>Parcelles cadastrales concernées</b>	ZD 3p, ZD 4p, ZD 5p BK 67p, BK 304p et BL 21p
<b>Voie d'accès principale</b>	Rue de la Chapelle depuis le Boulevard Charles Cros.
<b>Contraintes d'accès</b>	Création d'un tourne à gauche (TAG).

### 2.2.1. Le domaine pénitentiaire

Le domaine pénitentiaire se divise en grandes zones.

#### Zone « en enceinte »

La zone « en enceinte » est divisée en deux sous-secteurs :

- ❖ Zone « en détention » : c'est la zone carcérale proprement dite : hébergements, locaux sociaux-éducatifs, équipements culturels et sportifs, ateliers, unité médicale, etc.
- ❖ Zone « hors détention » : c'est la zone de transition entre l'extérieur et la détention, destinée notamment au greffe, aux parloirs, aux locaux techniques.

Les surfaces à construire « en enceinte » sont estimées à 35 000 m<sup>2</sup> (surface plancher) sur une hauteur maximale R+4+C.

**Conformément à l'article R.421-8 du code de l'urbanisme, les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires sont dispensés de permis de construire, pour des raisons de sécurité.**

#### L'enceinte extérieure

L'enceinte extérieure est un mur de 6 mètres de hauteurs. Elle est équipée de caméras destinées à surveiller à la fois l'intérieur et l'extérieur du périmètre de sécurité. Rappelons que le mur d'enceinte est un élément majeur dans la sécurisation d'un établissement pénitentiaire.

Le mur d'enceinte est un des premiers éléments architecturaux donné à voir. Il est ainsi traité comme une véritable façade principale animée et vivante, et non comme un simple ouvrage technique standardisé. Il est ainsi demandé aux concepteurs de travailler la relation (intégration, identification, emprise) avec son environnement immédiat (terrain, abord) et plus lointain (paysage, zones urbanisées ou urbanisables à l'avenir).

L'entrée dans l'enceinte s'effectue en deux points dissociés selon la nature du flux considéré.

#### La Porte d'Entrée Principale (PEP)

Entrée exclusive pour les piétons, et entrée des fourgons. Cette entrée représente l'entrée symbolique de l'établissement. Elle est tenue 24h/24h. Elle est lisible, évidente pour la personne qui arrive, et facile d'accès depuis l'entrée sur le domaine pénitentiaire.

#### La Porte d'Entrée Logistique (PEL)

Elle est exclusivement réservée aux véhicules de livraisons et logistiques (services au bâtiment et aux personnes, ateliers de production et de formation, secours), la PEL peut recevoir des véhicules lourds.

#### Zone « hors enceinte »

La zone « hors enceinte » s'étend jusqu'aux limites du domaine pénitentiaire. Elle comprend les abords du mur d'enceinte, le bâtiment d'accueil des familles, les locaux du personnel, et les stationnements des personnels et des visiteurs.

Les surfaces à construire hors de l'enceinte représentent environ 1 500 m<sup>2</sup> (surface de plancher).

#### Le bâtiment d'accueil des familles et les locaux du personnel

Les fonctions situées « hors enceinte » jouent un rôle important dans la structuration de l'espace. L'accueil des familles et les locaux des personnels sont des lieux de transition entre le monde extérieur et le monde pénitentiaire.

L'objectif est que ces espaces soient conçus comme des espaces de respiration, proposant un environnement non carcéral.

Ils participent à la densification de la zone d'entrée de l'établissement, en appuyant son identité et en apportant une animation essentielle dans l'architecture et pour les espaces extérieurs par :

- ❖ Les choix d'implantation, de volumétrie, d'écriture architecturale ;
- ❖ La gestion des flux de circulation ;
- ❖ L'inscription de ces ensembles dans un parcours identifié de l'extérieur de l'enceinte vers l'intérieur de l'enceinte, et vice-versa ;
- ❖ L'affirmation d'une identité propre, lisible, en cohérence totale avec les choix retenus pour l'établissement dans son ensemble.

Il est porté une attention particulière au travail des principes propices à l'apaisement :

- ❖ Qualité générale des ambiances ;

- ❖ Qualité des ouvertures et des vues depuis les espaces intérieurs vers les espaces extérieurs pour l'accueil des familles et pour les locaux du personnel (attente, détente, ...) ;
- ❖ Aménagement des espaces extérieurs associés (terrasses, patios, jardins, ...) ;
- ❖ Localisation de l'aire de jeux pour enfants sans vue frontale sur le mur d'enceinte.

Le stationnement des personnes et visiteurs

Le stationnement des personnels et des familles est assuré par deux parkings distincts et séparés.

Le parking du personnel doit se situer à proximité immédiate des locaux du personnel tandis que le parking des visiteurs doit se situer à proximité immédiate du bâtiment d'accueil des familles. Le tout en évitant le croisement entre les piétons et les véhicules.

Le projet prévoit la création d'environ 405 places au total, dont environ 189 places pour le personnel (dont environ 6 places PMR) et 21 places pour les deux roues/vélos et d'environ 216 places pour les visiteurs (dont 4 places PMR) et 23 places pour les deux roues/vélos.

Le verdissement du domaine pénitentiaire

Le tableau ci-dessous présente les possibilités de traitement pour les aménagements des espaces verts en dehors de l'enceinte. Elles tiennent compte des exigences de sûreté à respecter.

Zone	Possibilités d'aménagements
<b>Abords du mur d'enceinte</b>	Traitement décoratif et environnemental libre de végétation à haute tige, ne permettant pas l'escalade par le mur.
<b>Stationnements</b>	Végétalisation partielle haute et basse sans masquer la vidéosurveillance. Jalonnement de cheminements, revêtement type evergreen.
<b>Locaux des personnels</b>	Traitement décoratif : arbres et plantes fleuries, végétation grimpante possible. Contribution au masque visuel vis-à-vis des espaces publics.
<b>Accueil des familles</b>	Aire de jeux sans arbre, mais avec plantations basses et arbustives ; jalonnement des cheminements, plantation d'agrément, arbres de haute tige pour ombre en périphérie aux abords du bâtiment.

L'accès au domaine pénitentiaire

L'organisation viaire retenue consiste à créer un tourne à gauche depuis la rue de la Chapelle. Une nouvelle voie sera créée pour desservir l'établissement (double sens).

Des cheminements piétons et deux vélos seront aménagés le long de l'axe principal desservant le site, permettant notamment de relier l'établissement à l'arrêt de bus à créer à l'entrée du site.

#### Transition avec les espaces agricoles

Des plantations devront être réalisées aux limites du projet, afin de respecter une transition entre l'espace bâti et l'espace agricole.

Le site se caractérise par un vaste plateau de grandes cultures ponctué par un bosquet en fond d'emprise. Le relief présente une pente générale descendante en direction de Caen.

#### **2.2.2. Les contraintes identifiées**

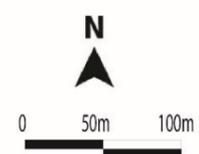
Les contraintes du site retenu sont les suivantes :

- ❖ Risque de remontées des nappes ;
- ❖ Présence d'une ligne « haute tension » ;
- ❖ Canalisations de gaz avec bande PEL et bande d'inconstructibilité ;
- ❖ Espace boisé classé à créer ;
- ❖ Vestiges archéologiques ;
- ❖ Terres agricoles exploitées (17,3 ha) ;
- ❖ Champs électromagnétiques et radio électriques.

Les contraintes sont reprises sur la carte présentée ci-dessus. La prise en compte des contraintes par des mesures (éviter, réduire, compenser) est présentée en détail dans l'évaluation environnementale soumise à la présente enquête.

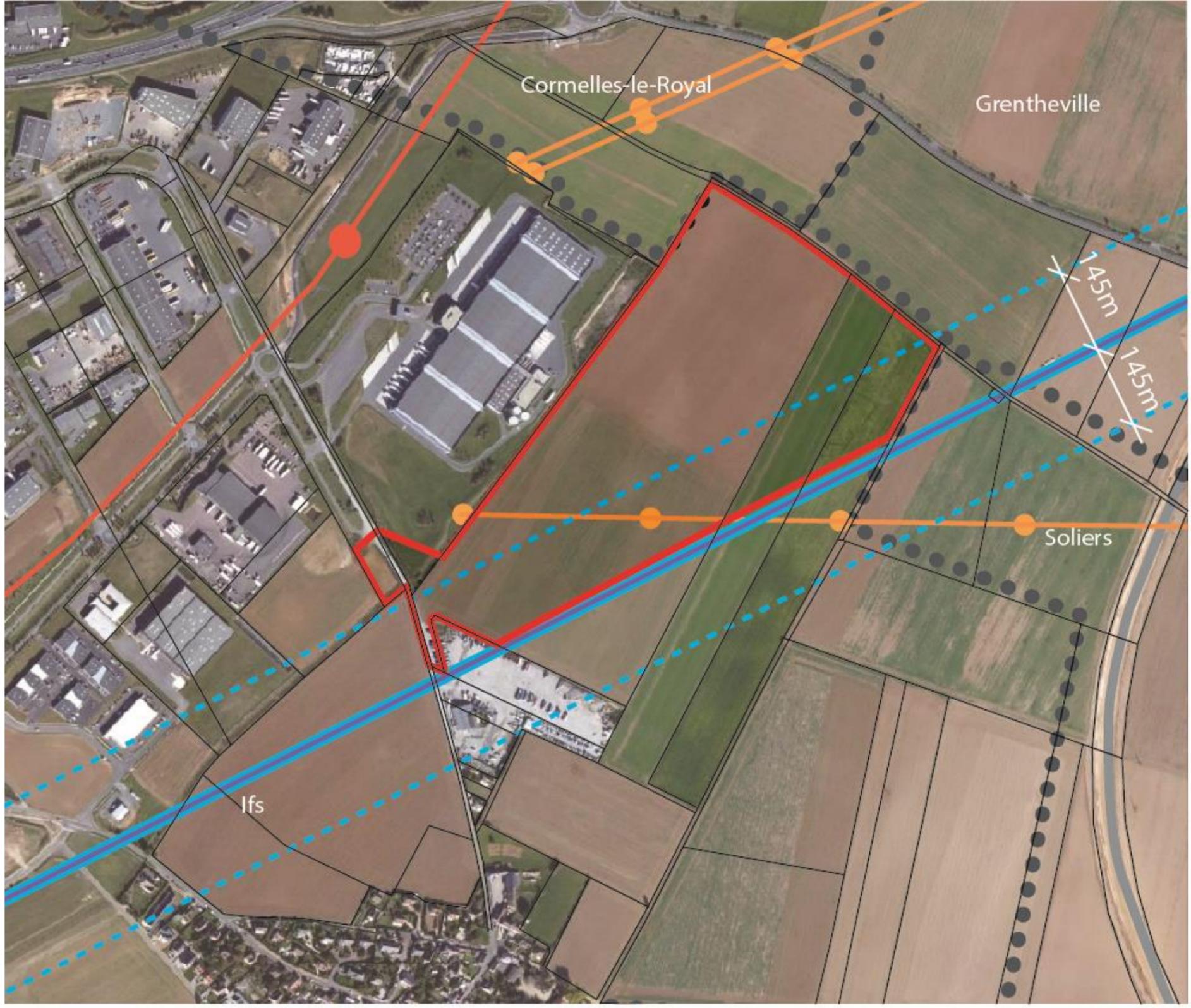
## Projet de centre pénitentiaire sur la commune d'Ifs Emprise soumise à DUP

- Emprise DUP (18ha environ)
- Ligne Haute Tension 90Kv
- Canalisation gaz  
(bande de 5,20m inconstructible de part et d'autre)
- Limite de propriété



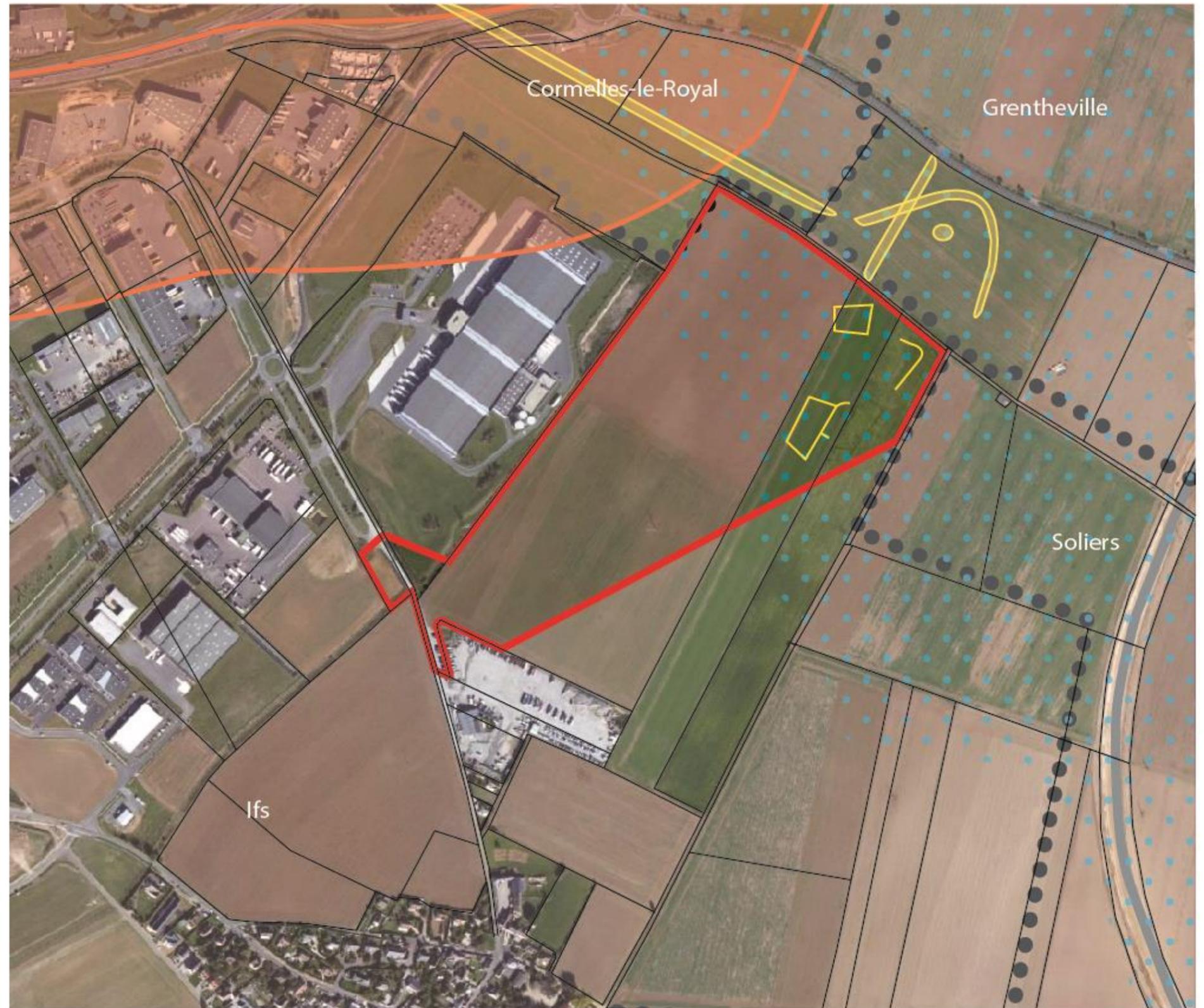
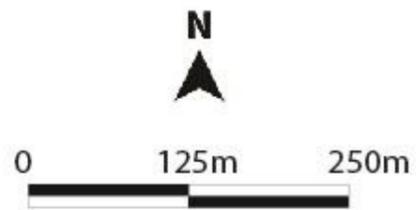
# Servitudes d'utilité publique du PLU d'Ifs

- Limites communales
- Limite parcellaire
- ▭ Emprise DUP
- Ligne Haute Tension 225Kv
- Ligne Haute Tension 90Kv
- Pylônes
- Canalisations gaz (bande de 5,20m inconstructible de part et d'autre)
- Bande d'effet PEL
- ▬ EBC



### Synthèse des contraintes techniques

- Limites communales
- Limite parcellaire
- ▭ Emprise DUP
- ▭ Vestiges archéologiques
- Risque de remontée de nappes phré + prédispositions faibles ZH
- ▭ Bande d'effet nuisance sonore RN814 (300m)



## 2.3. INCIDENCES DU PROJET SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'IFS

### 2.3.1. Le document d'urbanisme en vigueur

#### *Règlement graphique et les zones concernées*

##### **Le zonage lui-même**

Le règlement graphique du PLU d'Ifs est composé d'une seule planche à l'échelle 1/5000ème.

Le site du projet, implanté à l'Est du territoire communal, est situé principalement en **zone Agricole (A)**. Cette zone occupe près de 36% du territoire communal, soit 325,7ha.

En vue de l'aménagement de l'accès au futur centre pénitentiaire, une partie de l'emprise de la DUP (à l'Ouest) se localise également sur des zones urbaines réservées aux activités (UX) :

- ❖ Une zone où des activités sont déjà présentes (UX);
- ❖ Une zone à l'Ouest correspondant à la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) d'activités Object'Ifs Sud (UXzc).

Le projet n'est mitoyen d'aucune habitation. La zone d'habitations la plus proche est le hameau « Ifs Bras ». Il se localise à environ 350 mètres au Sud du site.

Le projet retenu (emprise de la DUP) est consommateur de près de 19ha de terres agricoles, soit environ **5%** du zonage agricole du territoire communal.

#### *Autres éléments figurant sur le règlement graphique*

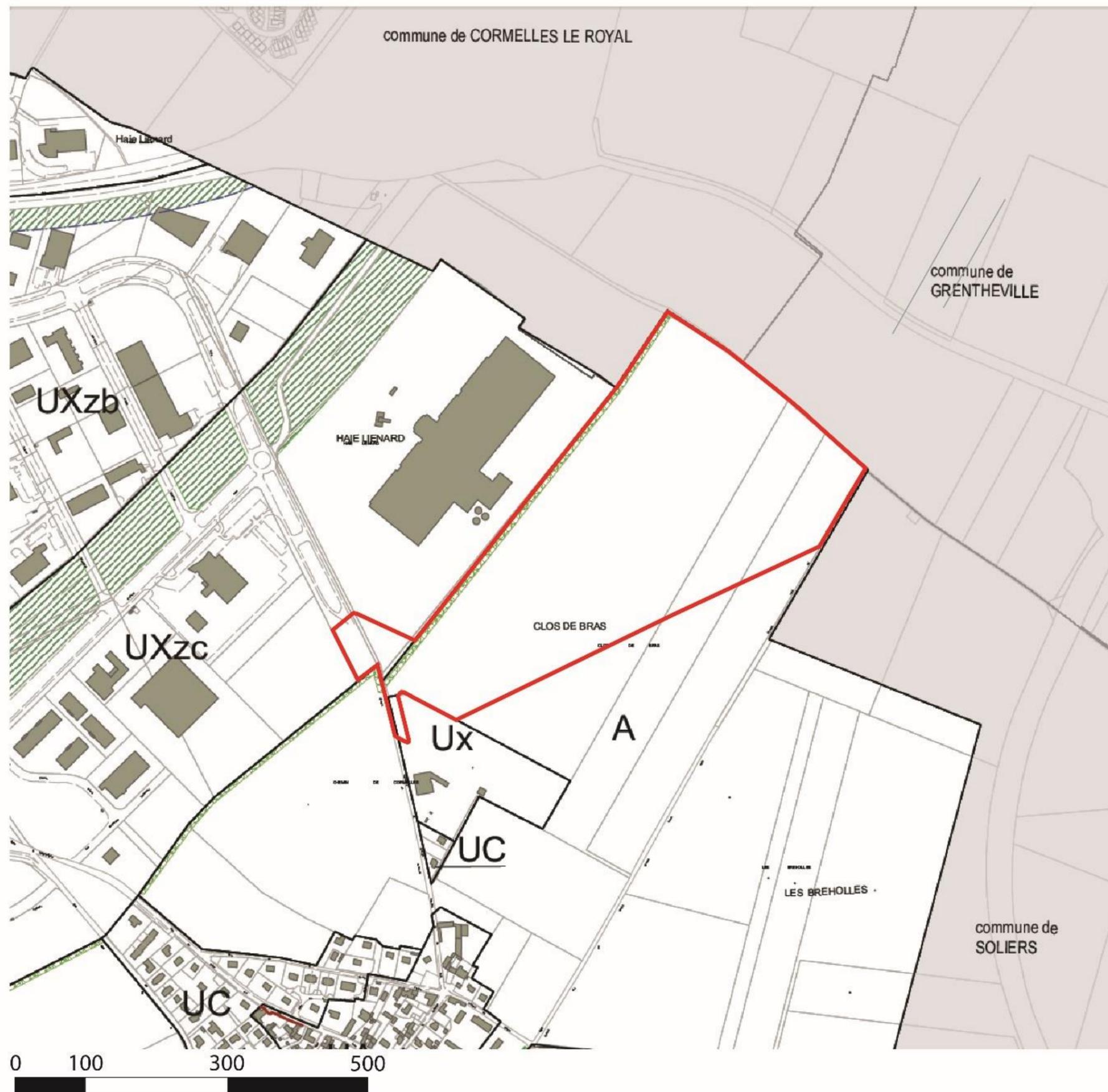
Le projet ne remet en cause aucun :

- ❖ Emplacement réservé ;
- ❖ Secteur de projet en application de l'article L123-2(a) CU ;
- ❖ Haies ou espaces verts protégés au titre de la Loi Paysage (CU L123-1-5-III - 2°) ;
- ❖ Espaces verts contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du R123-11-i ;
- ❖ Cheminements à créer ou aménager contribuant aux continuités écologiques ;
- ❖ Eléments remarquables identifiés au titre de la Loi Paysage, nouvellement codifié L.151-23 du code de l'urbanisme.

En revanche, le règlement graphique recense un Espace Boisé Classé (EBC) en limite séparative Ouest du périmètre du projet. Il s'agit d'un EBC « à créer » pour marquer la limite de l'urbanisation.

Extrait du règlement graphique  
PLU d'Ifs

- ▭ Périmètre DUP
- ▨ Espaces Boisés Classés existants ou à créer
- ▨ Haies ou espaces verts protégés au titre de la Loi Paysage (CU art L151-19 et L151-23)
- Prescriptions de recul et d'alignement le long des voies



Le rapport de présentation

Le rapport de présentation doit permettre de comprendre le contexte territorial, le projet d'aménagement retenu et les règles fixées. Il permet donc notamment d'apprécier la justification du zonage Agricole et sa finalité.

**La philosophie sous-tendant le zonage Agricole**

Rappelons ainsi que parmi les objectifs d'aménagement du PLU exprimés dans le rapport de présentation, **la pérennisation de l'activité agricole** est citée :

« Avec un territoire de surface aujourd'hui limitée, chaque extension urbaine présentera un impact important sur les surfaces agricoles demeurant au Sud. Afin de **préserver ses espaces agricoles** et naturels tout en poursuivant sa croissance, la commune devra engager une réflexion sur de nouvelles formes d'urbanisation de façon à proposer des programmes plus denses conformément aux objectifs du PLH et du SCOT. »

« Dans une démarche de développement durable, la gestion équilibrée du territoire se doit d'associer la **préservation des espaces naturels et agricoles** et la maîtrise de l'évolution de l'habitat et des activités économiques. »

« Les espaces agricoles demeurent les derniers espaces non bâtis de la commune. Face à une urbanisation importante observée dans l'ensemble des communes périurbaines, les espaces consacrés à l'agriculture sont en net recul. Il s'agit aujourd'hui de trouver un juste équilibre entre développement de l'urbanisation et **préservation des terres agricoles.**»

**La « philosophie » du PLU tend à favoriser la préservation des espaces agricoles sans remettre en cause le développement de la commune (développement raisonné).**

**La finalité de la zone Agricole**

Le rapport de présentation décrit la zone A comme suit :

« La zone A est l'expression de la prise en compte de cette activité encore bien présente sur le Sud du territoire. Elle a pour vocation de maintenir et permettre le développement des exploitations en empêchant toute urbanisation qui ne serait pas liée à l'activité agricole. »

**Cette définition confirme la vocation exclusive de la zone A qui n'autorise pas d'autre occupation du sol que liée à l'activité agricole.**

**Le projet de construction d'un établissement pénitentiaire n'est donc pas compatible avec le zonage Agricole (A) actuel du PLU.**

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

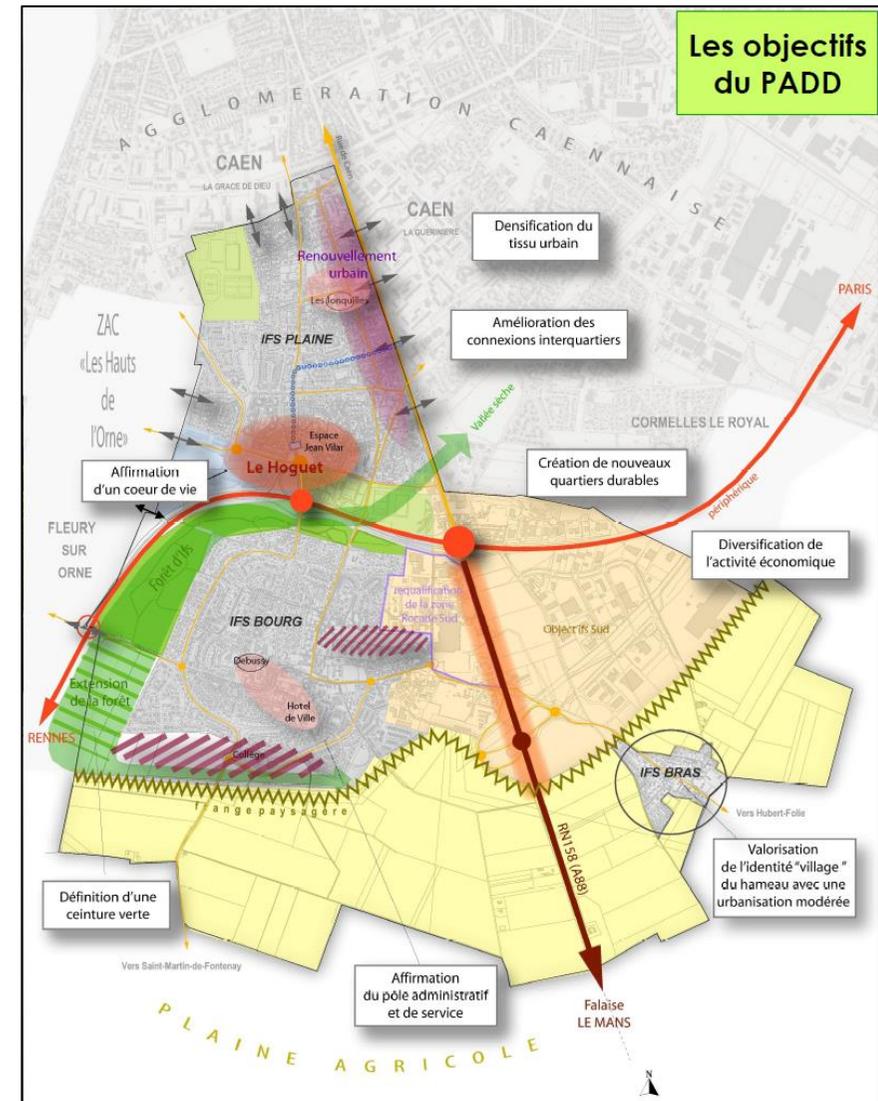
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) constitue l'expression des objectifs à réaliser en matière d'aménagement et de valorisation du territoire communal.

Le périmètre de la DUP se localise dans un espace où il convient de **maintenir les espaces agricoles au Sud de la ville** :

- ❖ Protéger la plaine céréalière, véritable richesse économique du territoire ;
- ❖ Marquer la limite Sud de l'espace urbanisé par la création d'une lisière paysagère assurant la transition avec les espaces agricoles ;
- ❖ Engager une réflexion sur le développement des circuits courts ;
- ❖ Permettre la mise en place de zones d'agriculture de proximité en particulier aux abords d'Ifs Bras.

**Le PADD du PLU identifie le site comme un espace agricole à protéger.**

**Objectifs du PADD (PLU d'Ifs)**



Le Règlement d'urbanisme

Dans la suite logique de l'exposé du Rapport de Présentation, la « définition des zones » précise que les zones A « *correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.* ».

Ce sont les articles **A 1 « occupations et utilisations du sol interdites »** et **A 2 « occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières »** qui définissent les opérations autorisées dans la zone A.

**Article A 1 « occupations et utilisations du sol interdites »**

L'article A 1 interdit toutes les constructions ou installations autres que mentionnées dans l'article A 2, notamment :

- ❖ Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, à un service ou d'intérêt collectif ;
- ❖ Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone ;
- ❖ Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés aux équipements d'infrastructures ;

- ❖ Les abris de fortune, dépôts de ferraille, les véhicules désaffectés, les déchets et matériaux de démolition ;
- ❖ Les terrains de camping caravaning ;
- ❖ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ❖ Les piscines enterrées et non démontables.

**Article A 2 « occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières »**

Sont admises, sous conditions particulières :

- ❖ Les constructions à usage d'habitation si la présence de l'agriculteur est indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole de proximité ;
- ❖ Les bâtiments agricoles ;
- ❖ L'extension des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole ;
- ❖ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- ❖ Les reconstructions à l'identique après sinistre.

**Le règlement du PLU d'Ifs n'autorise pas la construction d'un établissement pénitentiaire en zone A.**

Espace Boisé Classé (EBC)

En application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, les PLU peuvent « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

**Le PLU de la commune d'Ifs recense un EBC en limite séparative Ouest de l'emprise du projet. Il s'agit d'un EBC à créer pour marquer la limite de l'urbanisation.**

**Le plan de zonage du PLU d'Ifs recense un EBC à créer en limite séparative Ouest du site. Cet EBC est identifié comme frange paysagère dans le PADD.**

**Créé pour marquer la limite de l'urbanisation, l'EBC pourra être déplacé en limite Est du périmètre de la DUP dans le cadre de l'aménagement du centre pénitentiaire.**

Les servitudes d'utilité publique

Le plan des servitudes d'utilité publique de la commune d'Ifs fait apparaître 2 servitudes au droit de l'emprise du projet :

**Servitude liée à la présence d'une canalisation de transport de gaz I3 (en limite séparative Est de l'emprise du projet).**

GRT Gaz indique que cette canalisation possède un diamètre de 400 millimètres et une pression maximum de 57 bar. Pour ce type de canalisation, la bande d'effet Létale (dit « PEL (Premiers Effets Létaux) ») est de 145 mètres de part et d'autre.

Cette servitude n'interdit pas les constructions à proximité, à condition :

- ❖ De réaliser une étude spécifique (« étude de danger ») et de définir des mesures compensatoires, comme l'indique le Code de l'Environnement (art.R555-30). Elles se limiteraient à l'apport d'une protection mécanique (type plaque de poly Ethylène Haute Densité, d'épaisseur 20cm, résistant à la pression d'une pelle mécanique de 2 tonnes).
- ❖ De conserver une bande libre incompressible de 5,20 mètres de part et d'autre (afin de permettre l'accès par GRT, la surveillance, etc..).

**Servitude liée à la présence d'une ligne haute tension I4 « 90 kV n°1 la Dronnière-Percy » (traverse l'emprise du site d'Est en Ouest).**

Cette servitude affecte l'utilisation des sols et fixe les obligations suivantes :

- ❖ Des cercles dont le centre est constitué par l'axe vertical des supports de la ligne et dont le rayon est égal à 30 mètres ou à la hauteur des supports si celle-ci est supérieure ;
- ❖ Une bande délimitée par la projection verticale au sol des câbles de la ligne électrique lorsqu'ils sont au repos (10 mètres de part et d'autre du couloir prévu);
- ❖ Un libre accès à la ligne de haute tension.

***La construction de l'établissement pénitentiaire intégrera les prescriptions imposées par la servitude liée à la canalisation de transport de gaz (I3). Une bande de 5,20 mètres de part et d'autre de la canalisation est interdite à toutes constructions.***

***La servitude liée à la présence d'une ligne haute tension I4 est compatible avec la construction du centre pénitentiaire. Toutefois, elle grève (sauf dévoiement), les emprises suivantes :***

- Sur un rayon de 30 mètres autour des pylônes des lignes de haute tension ;***
- Sur une bande de 10 mètres de part et d'autres des câbles des lignes de haute tension.***

Extrait du plan des servitudes  
d'utilité publique  
PLU d'Ifs

 Périmètre de la DUP

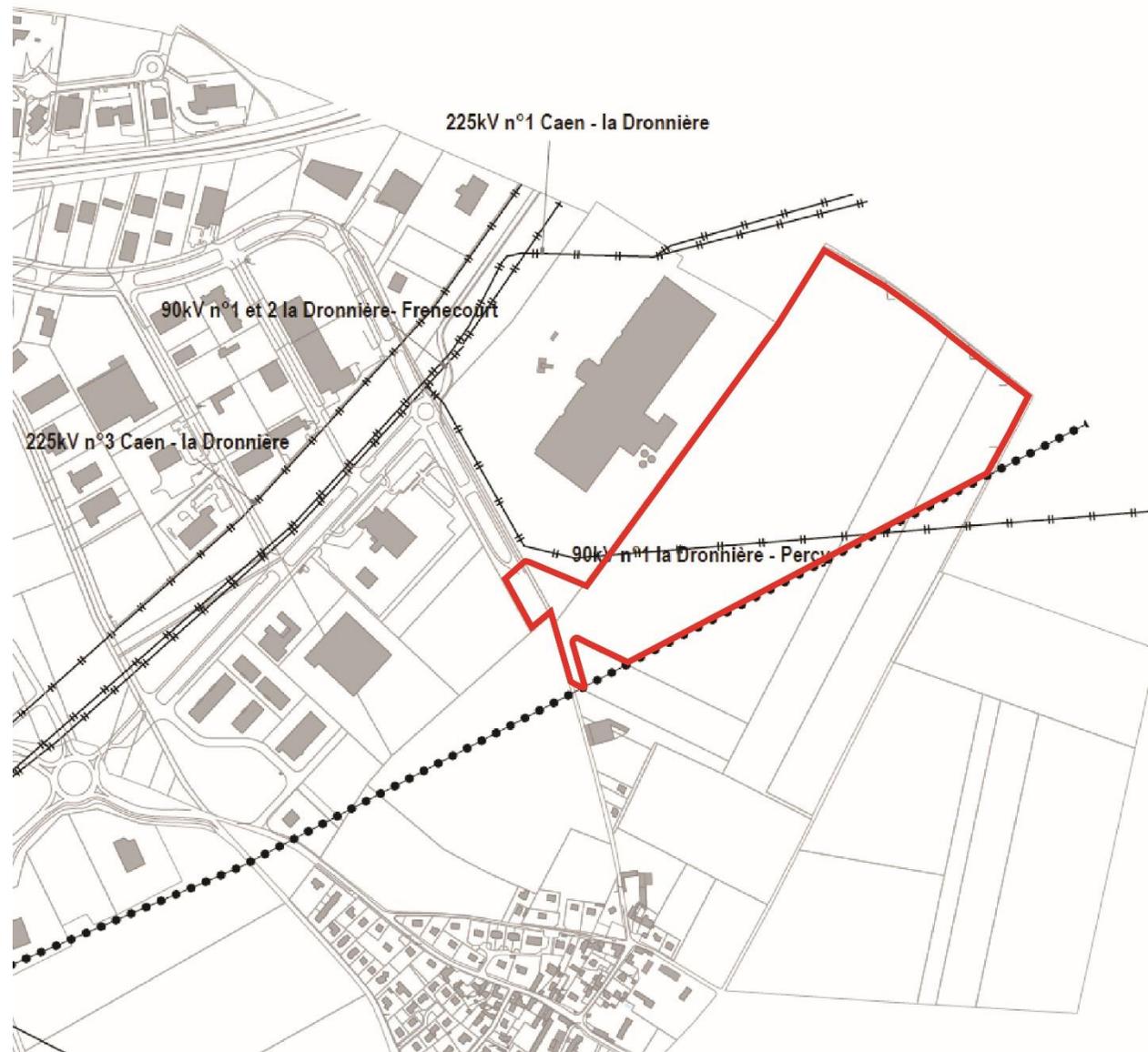
I4 : servitude électrique

 Ligne Haute tension

I3 : servitude gaz

 Canalisation gaz

 Transport d'hydrocarbure



### Règlement graphique des risques

Le règlement graphique des risques du PLU d'Ifs identifie au Nord de l'emprise du projet, une zone concernée par le risque de remontée de nappe phréatique.

3 types de risques sont présents :

- ❖ Pour les réseaux et sous-sols (0 – 1 mètres) ;
- ❖ Pour les sous-sols (1 à 2,5 mètres) ;
- ❖ Pour les infrastructures profondes (2,5 à 5 mètres).

Le règlement écrit du PLU régleme les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique en zone A (article A 1):

- ❖ Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- ❖ Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols.

***Une partie du site d'étude est concernée par le risque de remontée de nappe phréatique.***

***Si l'emprise du centre pénitentiaire se localise sur la zone ou l'aménagement de sous-sol est interdit, les galeries techniques seront aménagées en rez-de-chaussée.***

***Le projet ne prévoit pas l'aménagement de galeries techniques en sous-sols, il est donc compatible avec le règlement graphique des risques.***

### Extrait du règlement graphique des risques PLU d'Ifs

#### Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux (DREAL)

- 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
- 1 m à 2,5 m : risque d'inondation des sous-sols
- 2,5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes
- Débordement de nappe constatée

cavité

#### Application de la Loi Bruit

Couloir de nuisances sonores

#### Zones urbaines

- UA** Zone urbaine représentant les centres anciens
- UB** Zone urbaine représentant les ensembles collectifs  
UBa : secteur à forte densité - UBb : Autres collectifs
- UC** Secteur urbaine représentant les extensions  
UCe : secteur réservé aux équipements à vocation de sports, culture et loisirs
- UD** Zone urbaine réservée aux activités universitaires, éducatives, de formation et d'enseignement
- Ux** Zone urbaine réservée aux activités  
Uxz : ZAC Objectifs Sud

#### Zones à urbaniser

- 1AU** Zone à urbaniser équipée ou insuffisamment équipée
- 2AU** Zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme  
2Aue : Secteur réservé aux équipements publics

#### Zones agricoles

- A** Zone agricole

#### Zones naturelles ou forestières

- N** Zone naturelle ou forestière  
Ne : jardins - Nj : jardins collectifs

Périmètre de la DUP



### **2.3.2. Les remaniements apportés au PLU dans le cadre de la mise en compatibilité**

Ce chapitre définit les différentes modifications qui vont permettre d'adapter les dispositions du PLU en vigueur d'Ifs au contenu du projet d'établissement pénitentiaire.

Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, compte tenu du contexte décrit avant, ces évolutions consisteront en :

- ❖ La reprise du plan de zonage afin de :
  - Classer l'ensemble des terrains concernés en zone 1AU, avec la création d'un secteur spécifique «**1AUp**» (**Zone A Urbaniser à vocation pénitentiaire**).
  - Délocaliser l'EBC à créer en limite séparative Est du zonage 1AUp (en zone 1AUp) afin de marquer la nouvelle limite de l'urbanisation.
- ❖ La modification de plans du PADD afin d'affecter le périmètre du projet en zone à urbaniser ;
- ❖ La réécriture du règlement d'urbanisme de la zone 1AU afin d'y introduire les dispositions propres au nouveau secteur «1AUp» ;
- ❖ La modification du tableau des superficies des zones du rapport de présentation ;
- ❖ La création d'une OAP spécifique au projet de centre pénitentiaire.

#### *Les principes retenus pour la mise en compatibilité*

Le projet d'établissement pénitentiaire se présente comme une opération d'urbanisation importante, portant sur une superficie de près de 19 ha (emprise DUP). Il s'implante dans un espace agricole desservi par une voie de desserte (la rue de la Chapelle) ; l'ensemble des réseaux est présent à proximité de l'emprise du projet.

Au vu des dispositions du dossier de PLU prises en application du code de l'urbanisme, la zone **AU (A Urbaniser)** permet l'accueil de l'opération (secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation).

Plus précisément, une zone 1AU accueillera le projet. Le caractère de cette zone précise en effet, qu'il s'agit d'une zone à urbaniser sur le moyen terme.

Compte tenu des principes régissant les mises en compatibilité, cette zone sera déterminée par l'emprise nécessaire à la réalisation de l'équipement projeté et délimitée avec précision.

L'aménagement d'un centre pénitentiaire relève bien de l'intérêt général. Toutefois, compte tenu de la **nature du projet** et des **caractéristiques propres** associées à l'implantation d'un tel équipement, il convient de créer un nouveau secteur à vocation spécifique, intitulé « **1AUp** » uniquement destiné à la réalisation d'un établissement pénitentiaire sur le moyen terme.

*Les évolutions du plan de zonage*

**Le reclassement des terrains concernés en zone 1AU  
(secteur 1AUp)**

Conformément à ce qui précède, un secteur 1AUp sera inscrit sur le plan de zonage du PLU d'Ifs incluant les emprises du projet et l'ensemble des aménagements connexes.

Notons que les terrains de l'emprise de la DUP destinés à l'aménagement de l'accès du centre pénitentiaire ne seront pas reclassés en zone 1AUp. Il s'agit des terrains suivants :

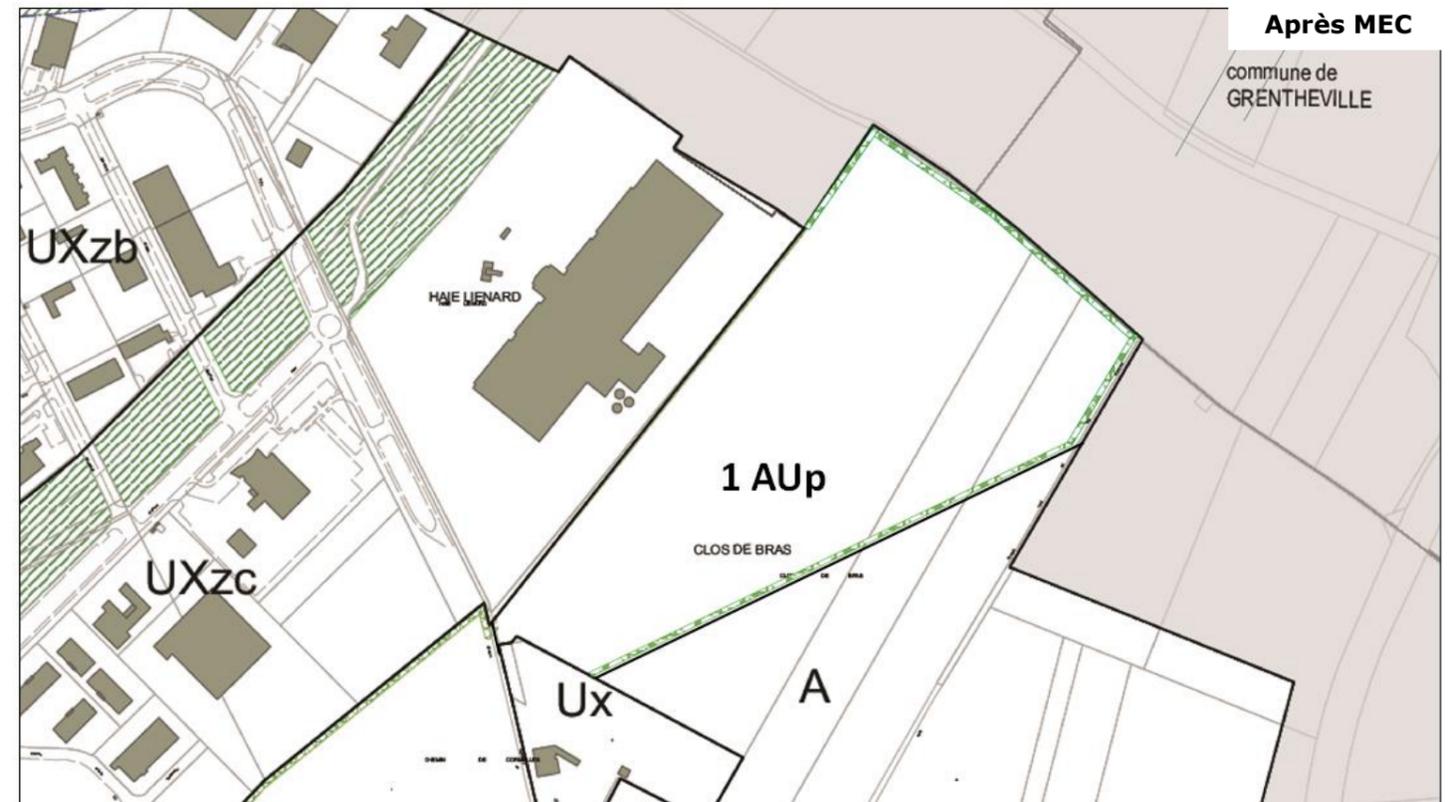
- ❖ Zone UX ;
- ❖ Zone UXzc Boulevard Charles Cros ;
- ❖ Zone A à l'Ouest de la rue de la Chapelle.

La surface totale des terrains à reclassés est d'environ 17,3ha (l'emprise soumise à DUP ayant une surface d'environ 18ha).

***Afin de permettre la réalisation du projet d'établissement pénitentiaire il convient de créer un nouveau secteur à vocation spécifique, intitulé « 1AUp », uniquement destiné à la réalisation d'un établissement pénitentiaire.***

Mise en compatibilité (MEC) du règlement graphique du PLU d'Ifs

-  Espaces Boisés Classés existants ou à créer
-  Haies ou espaces verts protégés au titre de la Loi Paysage (CU art L151-19 et L151-23)
-  Prescriptions de recul et d'alignement le long des voies



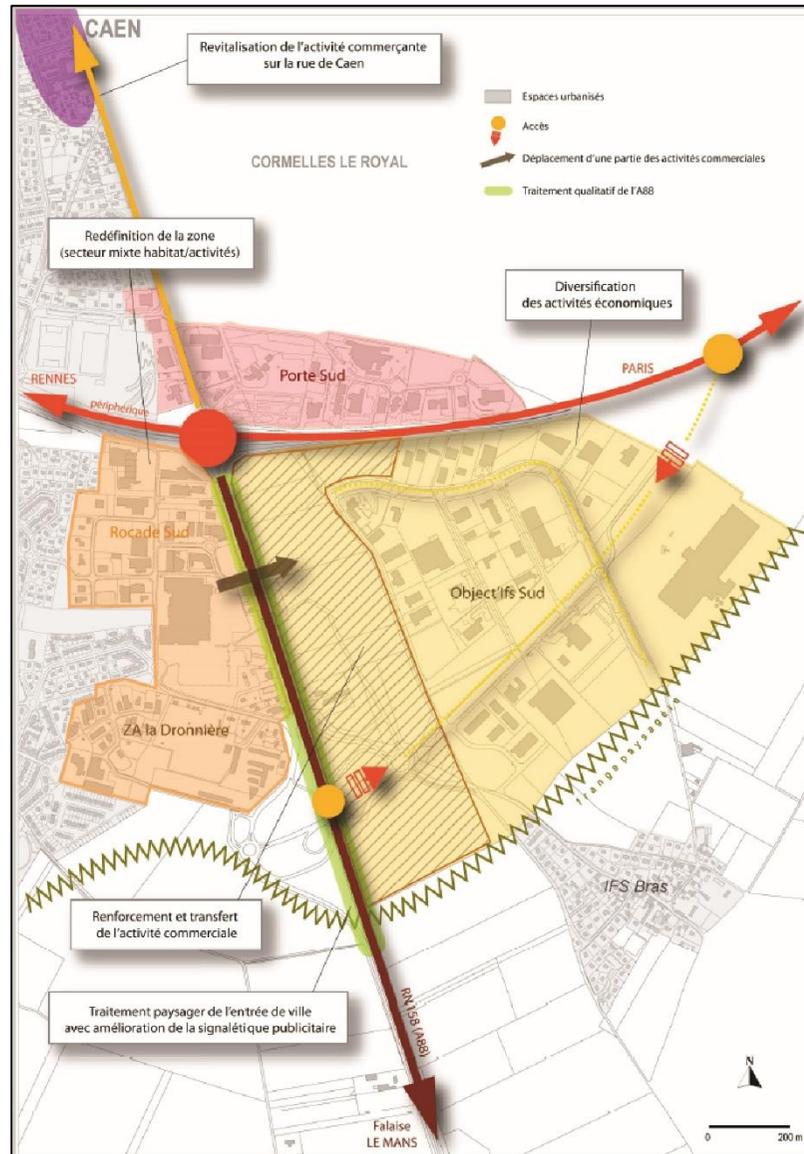
Les évolutions du PADD

Le PADD du PLU identifie le périmètre de la DUP comme espace agricole. Trois cartes nécessitent d'être modifiées pour inscrire le site comme un espace urbanisé, et pour déplacer la lisière paysagère (limite de l'urbanisation) à l'Est du périmètre :

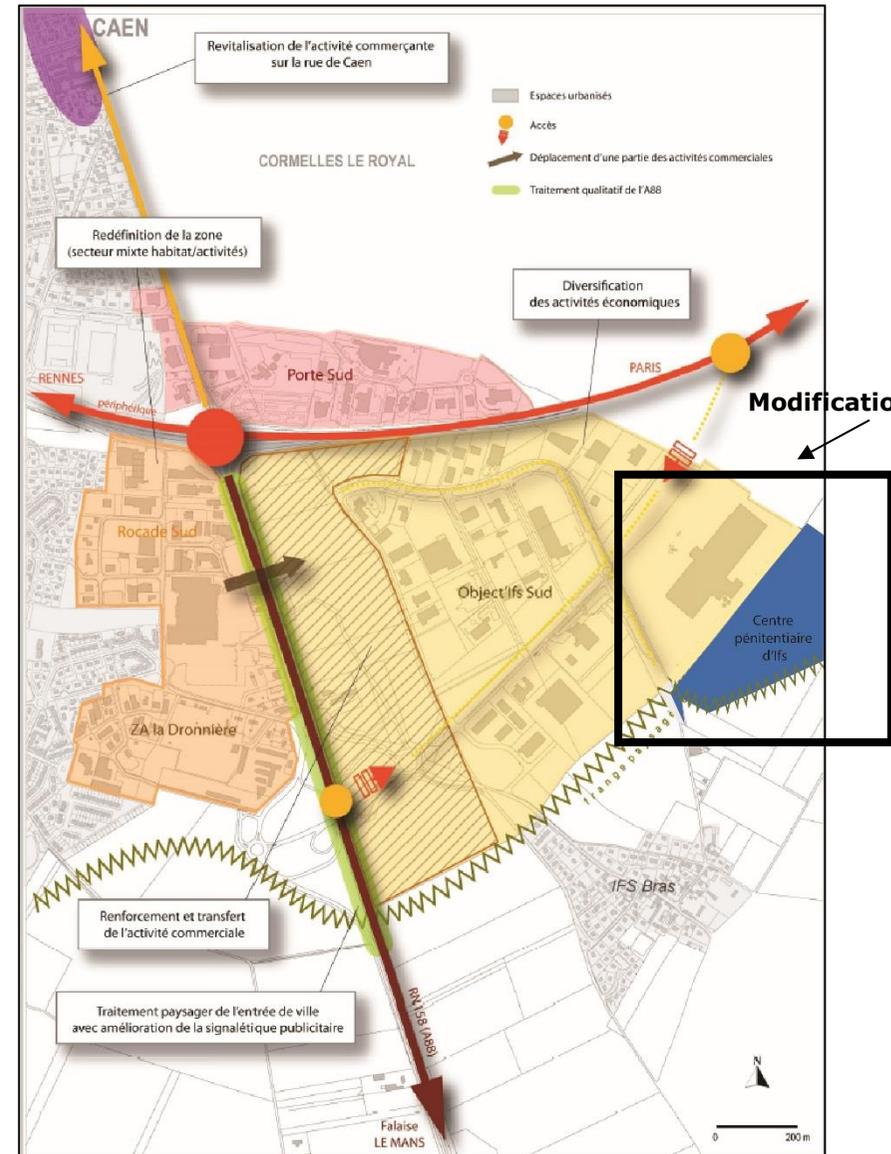
- ❖ Un dynamisme économique à valoriser ;
- ❖ Espaces de respiration ;
- ❖ Les objectifs du PADD.

Carte de dynamisme à valoriser (PLU Ifs)

Avant MEC

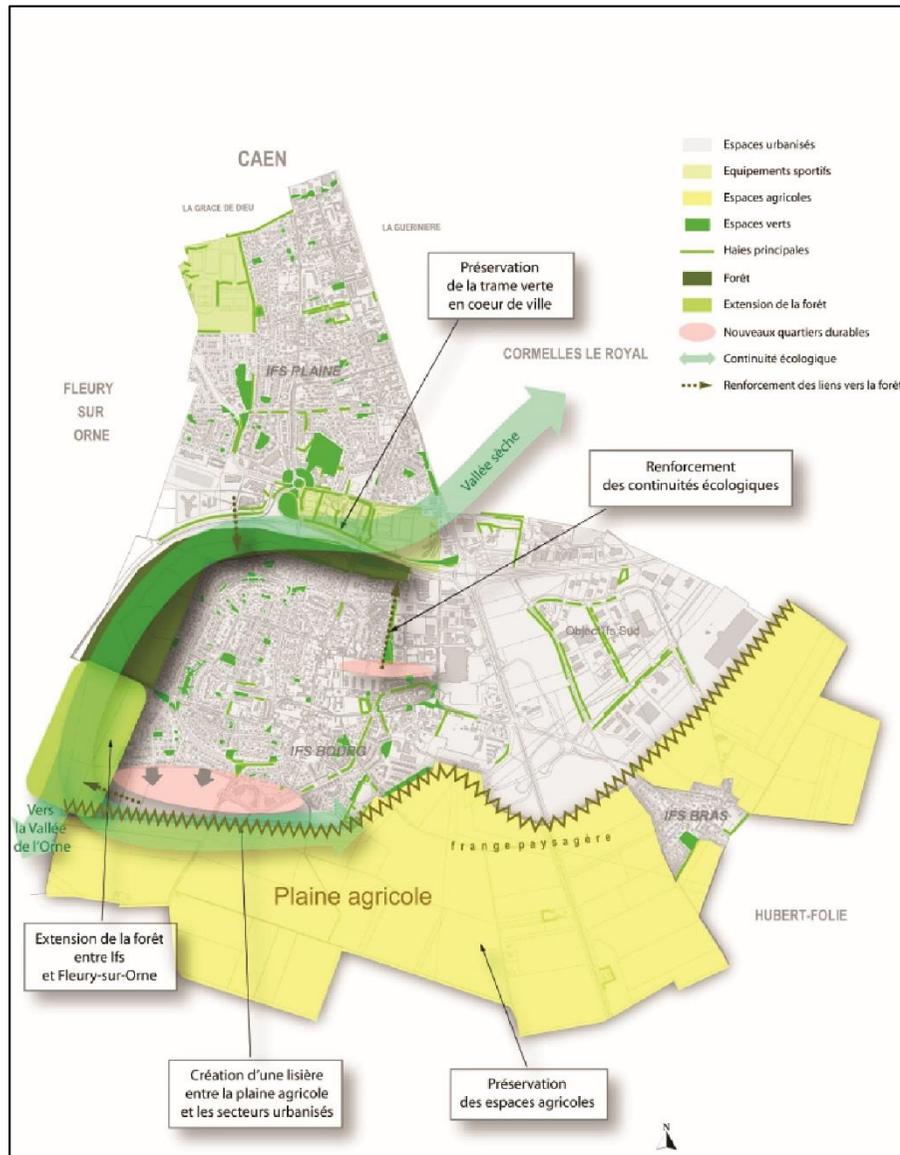


Après MEC

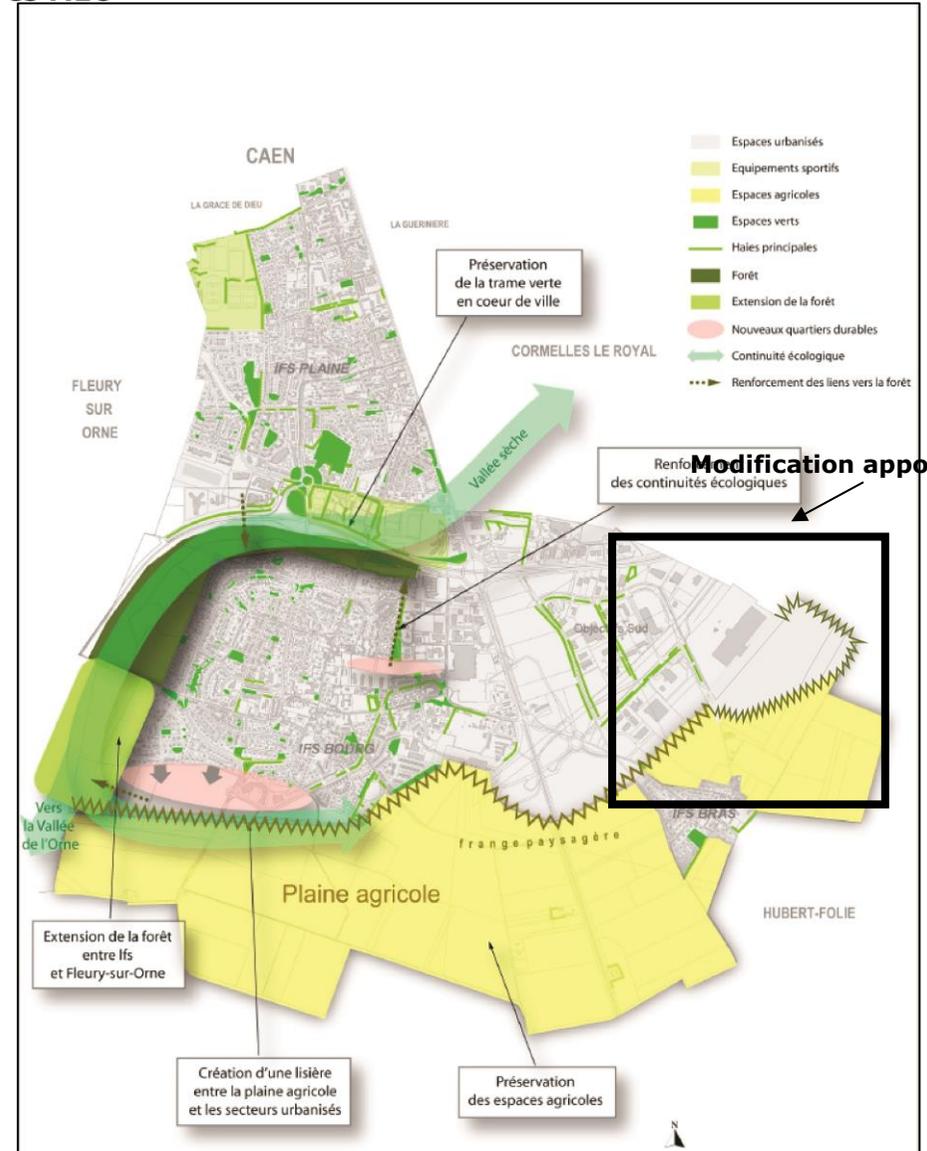


Carte des espaces de respiration (PLU Ifs)

Avant MEC



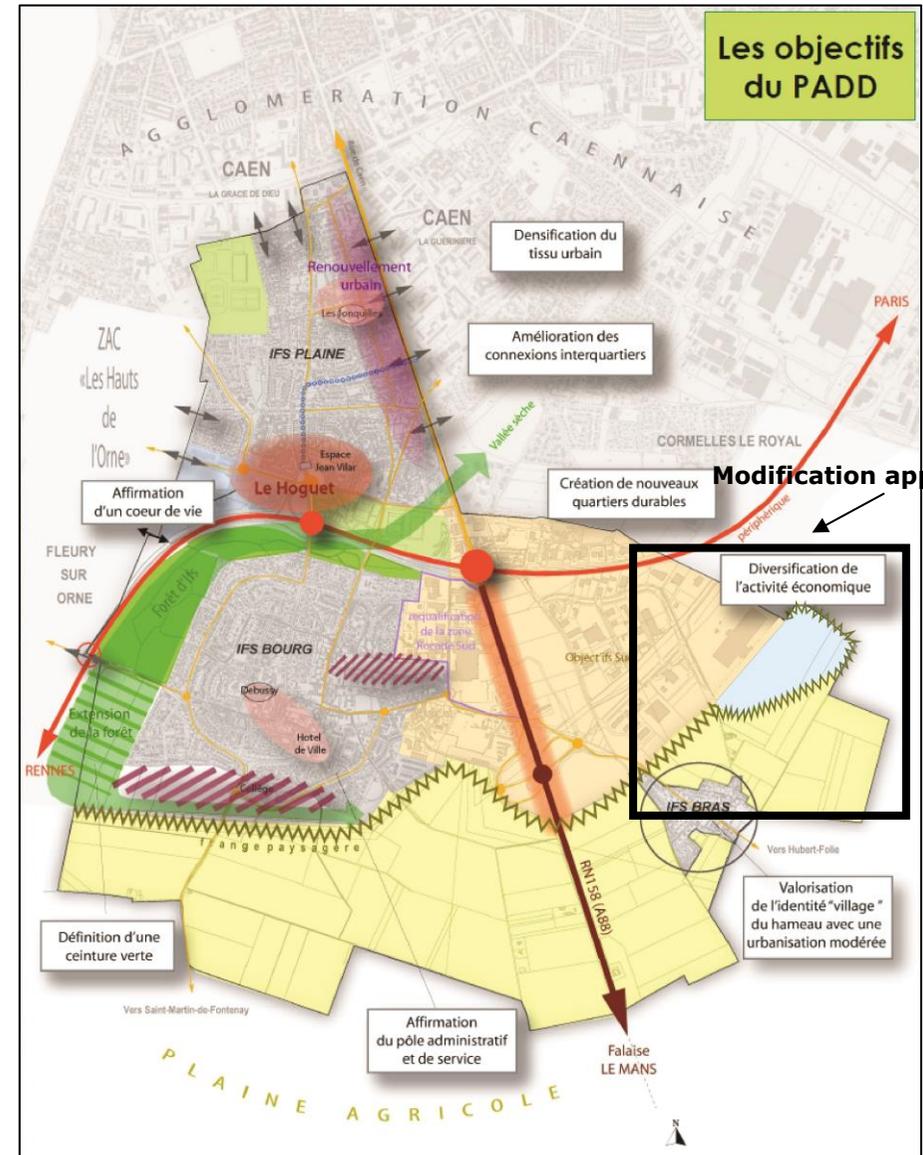
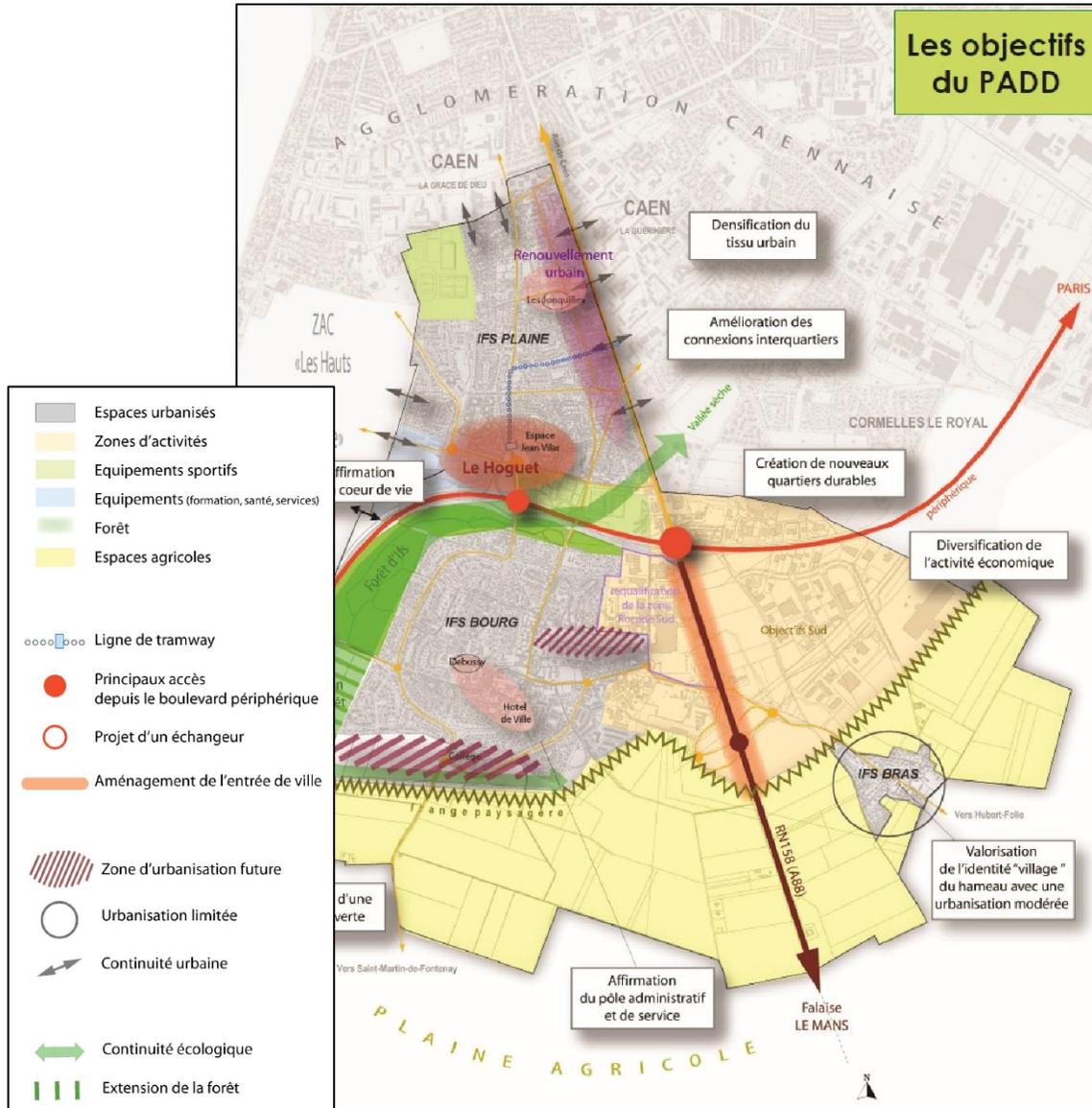
Après MEC



Carte des objectifs du PADD (PLU Ifs)

Avant MEC

Après MEC



### Les évolutions du règlement

Comme rappelé plus haut, le principe général retenu pour conduire les évolutions du règlement est d'y inscrire des dispositions réglementaires spécifiques dans le cadre d'un secteur 1AUp ad hoc.

Compte tenu des caractéristiques propres du projet et de la rédaction du règlement du PLU en vigueur, les évolutions concernent la « définition de la zone » et plus précisément les articles **1, 2, 7, 8, 10 et 11**.

Le tableau présenté aux pages suivantes décrit ces évolutions (les compléments sont indiqués **en rouge**).

ZONE CONCERNEE	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE CENTRE PENITENTIAIRE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
1AU	<p><b>Définition de la zone</b></p>	<p>Il y a lieu de compléter la « définition de la zone » 1AU afin d'y inclure le nouveau secteur 1AUp et de préciser sa vocation.</p> <p><b>La définition de la zone 1AU nécessite donc un complément de rédaction.</b></p>	<p>« Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée sous forme d'opération groupée. Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone demeure conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement et à l'assurance des possibilités réelles d'alimentation en eau potable et d'assainissement.-</p> <p>Le complément de rédaction proposé est le suivant :</p> <p><b>La zone 1AUp est un secteur affecté à la construction d'un établissement pénitentiaire et les installations, constructions et aménagements liés à son fonctionnement, sur le moyen terme.</b></p> <p><b>Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Centre pénitentiaire » précisant les principales caractéristiques du projet (accès, localisation) et les mesures d'insertion paysagère.</b></p>
	<p><b>Art. 1</b> « Occupation et utilisations du sol interdites »</p>	<p>Article 1AU interdit l'utilisation et les occupations des sols suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>« - Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat</li> <li>- L'implantation de bâtiments sensibles (établissements accueillant des personnes vulnérables, hôpitaux, crèches, maisons de retraite, santé...) à moins de 100 mètres des lignes de transport d'électricité à haute et très haute tension.</li> <li>- Les bâtiments agricoles</li> <li>- Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées</li> <li>- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),</li> <li>- 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</li> <li>- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, les véhicules désaffectés, les</li> </ul>	<p><b>Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol</li> <li>- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols</li> </ul>

		<p>déchets et matériaux de démolition »</p> <p><b>Rappelons qu'une partie du secteur 1AUp est concerné par le risque de remontée de nappe phréatique. Dès lors, il convient d'y inclure les contraintes réglementaires associées à ce risque.</b></p> <p><b>L'article 1AU1 nécessite donc un complément de rédaction.</b></p>	
ZONE CONCERNEE	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE CENTRE PÉNITENTIAIRE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
1AU	<p><b>Art. 2</b></p> <p>« Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières »</p>	<p>L'article 1AU2 définit les occupations du sol soumises à conditions particulières. Sont admis :</p> <p>« - <i>L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat</i></p> <p>- <i>Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.</i> »</p> <p><b>L'article 1AU2 doit être complété par les dispositions spécifiques au secteur 1AUp en visant spécifiquement les établissements pénitentiaires.</b></p>	<p>Le complément de rédaction proposé en fin d'article est le suivant :</p> <p><b>« - Dans le secteur 1AUp, les établissements pénitentiaires et les installations, constructions et aménagements liés à leur fonctionnement. »</b></p>
	<p><b>Art. 3</b></p> <p>« Accès et voirie »</p>	<p>L'article 1AU3 régleme la disposition des voiries et la collecte des ordures ménagères :</p> <p>« - <i>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 3 m.</i></p> <p>- <i>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.</i></p> <p>- <i>Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.</i></p> <p><i>Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte :</i></p> <p><i>défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, transports collectifs ...</i></p>	NC

		- Une voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale, si elle doit desservir plus de 4 logements ou si elle a plus de 50m de longueur ceci afin de permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.	
ZONE CONCERNEE	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE CENTRE PÉNITENTIAIRE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<b>1AU</b>	<b>Art. 3</b> « Accès et voirie »	<p>- Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).</p> <p>- Les accès desservant plus de 4 logements et ayant plus de 50m de longueur ainsi que les voies ouvertes à la circulation automobile publique auront une largeur au moins égale à 4,5m.</p> <p>- Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable) en espace non-privatif, aux espaces publics riverains, à la voirie des quartiers riverains ou aux terrains contigus pouvant recevoir ultérieurement de nouvelles opérations d'aménagement. Cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation.</p> <p><b>COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES</b></p> <p>- Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu' « au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer. »</p> <p><b>Les dispositions de l'article 3 étant générales, il n'est pas nécessaire de le faire évoluer.</b></p>	NC

ZONE CONCERNEE	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE CENTRE PENITENTIAIRE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
1AU	<p><b>Art. 4</b> « Desserte par les réseaux »</p>	<p>Article 1AU4 - « 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. » L'article 1AU4 énonce des dispositions particulières pour l'eau potable, les eaux usées, les eaux pluviales et les autres réseaux. Le projet répond aux conditions fixées par l'article A 4 puisque : - D'une part, les constructions et installations seront raccordées aux réseaux d'eau potable et d'assainissement publics (conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de Caen-la-Mer). - D'autre part, les eaux pluviales, notamment les « eaux des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et de circulation » seront collectées et traitées. 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. Les nouveaux réseaux créés seront en souterrain.</p> <p><b>Cet article est donc compatible avec le projet et ne nécessite pas de complément de rédaction.</b></p>	NC
	<p><b>Art. 5</b> « Caractéristiques des terrains »</p>	<p>L'article 1AU5 ne définit pas de règles particulières au sujet des caractéristiques des terrains (« sans objet »). Compte tenu de sa nature, il n'y a pas lieu de définir des règles spécifiques pour le secteur 1AUp.</p> <p><b>Cet article est donc compatible avec le projet et ne nécessite pas de complément de rédaction.</b></p>	NC

ZONE CONCERNEE	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE CENTRE PÉNITENTIAIRE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
1AU	<p><b>Art. 6</b> « Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »</p>	<p>L'article 1AU6 règlemente les constructions par rapport aux voies et emprises publiques.  <i>« Les constructions doivent être implantées :</i>  - à 5 mètres minimum de l'alignement de la RD235  - à l'alignement ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile. Cependant, le recul d'une construction ou partie de construction comportant une porte de garage, est obligatoirement porté à 5m, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger devant cette porte.  - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies (chemins et pistes cyclables).  <i>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général..»</i></p> <p><b>Compte tenu de la nature du projet et de son implantation par rapport aux emprises publiques, aucune modification n'est à apporter.</b></p>	NC

ZONE CONCERNEE	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE CENTRE PENITENTIAIRE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<b>1AU</b>	<p><b>Art. 7</b> « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »</p>	<p>L'article 1AU7 régleme la implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</p> <p>«- 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.</p> <p>- Les annexes démontables d'une superficie inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> pourront être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait au plus égal à 1m par rapport aux limites séparatives afin de permettre la taille des haies. Elles ne pourront faire l'objet d'aucune extension ultérieure.</p> <p>- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général. »</p> <p>Compte tenu de la nature du projet, l'article 1AU7 doit être complété par les dispositions spécifiques au secteur 1AU<sub>p</sub>, notamment pour gérer l'implantation du mur d'enceinte et des ouvrages techniques.</p> <p><b>Cet article nécessite donc un complément de rédaction.</b></p>	<p>Le complément de rédaction proposé en fin d'article est le suivant :</p> <p><b>« Dans le secteur 1AU<sub>p</sub>, les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à 3m ».</b></p>
	<p><b>Art. 8</b> « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »</p>	<p>L'article 1AU8 ne fixe aucune règle pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (« sans objet »).</p> <p>Il convient de rajouter qu'il n'est pas fixé de distances entre les constructions sur une même propriété en zone 1AU<sub>p</sub>.</p> <p><b>Cet article nécessite donc un complément de rédaction.</b></p>	<p>Le complément de rédaction proposé est le suivant :</p> <p><b>« Dans le secteur 1AU<sub>p</sub>, il n'est pas fixé de distance entre les constructions implantées sur une même propriété ».</b></p>
	<p><b>Art. 9</b> « Emprise au sol »</p>	<p>L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée dans l'article 1AU9 (« sans objet »).</p> <p><b>Cet article est donc compatible avec le projet et ne nécessite pas de complément de rédaction.</b></p>	<p>NC</p>

ZONE CONCERNEE	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE CENTRE PENITENTIAIRE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<b>1AU</b>	<p><b>Art. 10</b> « Hauteur maximale des constructions »</p>	<p>L'article 1AU10 impose des hauteurs maximales de construction, à savoir : «- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage et R+4 maximum (y compris les combles ou étages en attique) - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics nécessaires aux services d'intérêt général »</p> <p>Afin de permettre l'aménagement des installations propres aux établissements pénitentiaires (pylônes, antennes, supports de filins anti-hélicoptères...), il convient de dispenser la zone 1AUp de toute contrainte.</p> <p><b>Cet article nécessite donc un complément de rédaction.</b></p>	<p>Le complément de rédaction proposé est le suivant : <b>« Dans le secteur 1AUp, aucune disposition ne s'applique »</b></p>
	<p><b>Art. 11</b> « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords »</p>	<p>L'article 1AU11 régleme l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords. Des dispositions particulières sont définies pour les constructions à usage principal d'habitation et pour les clôtures.</p> <p>Afin de permettre l'aménagement des clôtures du centre pénitentiaire, il convient de dispenser la zone 1AUp de toute contrainte.</p> <p><b>Cet article nécessite donc un complément de rédaction.</b></p>	<p>Le complément de rédaction proposé est le suivant : <b>« Dans le secteur 1AUp, aucune disposition ne s'applique »</b></p>
	<p><b>Art. 12</b> « Stationnement »</p>	<p>L'article 1AU12 fixe des règles spécifiques sur le stationnement des véhicules et vélos pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les logements ;</li> <li>- Les constructions à usages de bureaux et d'activités ;</li> <li>- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul> <p>L'aménagement des parkings visiteurs et personnels prévu dans le projet de centre pénitentiaire est autorisé par l'article 1AU12. Le projet prévoit par ailleurs des équipements destinés aux vélos.</p> <p><b>Cet article ne nécessite donc aucun complément de rédaction.</b></p>	<p>NC</p>

ZONE CONCERNEE	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE CENTRE PÉNITENTIAIRE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
1AU	<p><b>Art. 13</b> « Espaces libres et plantations »</p>	<p>L'article 1AU13 définit les règles suivantes :</p> <p>« - Les espaces boisés classés (art L130-1CU) ainsi que les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage (L123-1-5.III 2°) sur le document graphique sont à préserver.</p> <p>- Les espaces verts contribuant aux continuités écologiques et identifiés au titre de l'article R123-11-i doivent être maintenus. Dans ces espaces, peuvent néanmoins être réalisées des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil du public, à des équipements sportifs et de loisirs, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, sous condition de la préservation de la dominante végétale de l'espace et le maintien de la perméabilité des sols.</p> <p>- Les haies seront constituées d'essences locales. Les haies de résineux (type thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont à éviter afin de limiter l'acidification des sols et / ou la production de déchets verts. Elles seront implantées à 50 cm minimum des voies et limites séparatives et ne pourront dépasser 2 m de hauteur.</p> <p>- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts</p> <p>- Pour les groupes d'habitations, il doit être aménagé un espace commun d'une superficie minimale de 10% de l'ensemble de l'opération (hors voirie). Néanmoins, cette règle pourra être réévaluée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. »</p> <p>Rappelons que la construction du centre pénitentiaire entrainera la délocalisation et l'extension d'un EBC à créer en limite séparative du projet. <b>Cet article ne nécessite donc aucun complément de rédaction.</b></p>	NC
	<p><b>Art. 14</b> « Coefficient d'occupation des sols »</p>	<p>L'article 1AU14 n'impose aucun coefficient d'occupation des sols (« sans objet »).</p> <p><b>Cet article ne nécessite donc aucun complément de rédaction.</b></p>	NC

ZONE CONCERNEE	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE CENTRE PÉNITENTIAIRE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
1AU	<p><b>Art. 15</b> « Performances énergétiques et environnementales »</p>	<p>L'article 1AU15 définit des règles liées aux performances énergétiques et environnementales des nouvelles constructions, et notamment :</p> <p>« - Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée au regard notamment de la performance énergétique et de l'impact environnemental positif. - Les dispositifs utilisés devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. - Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants. - Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle. »</p> <p><b>Dans la mesure où le projet de centre pénitentiaire fera l'objet d'une étude d'insertion paysagère et ou des dispositifs de récupérations des eaux pluviales seront mis en place, cet article ne nécessite pas de complément de rédaction.</b></p>	NC
	<p><b>Art. 16</b> « Infrastructures et réseaux de communications numériques »</p>	<p>L'article 1AU16 fixe la règle suivante :</p> <p>« Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. »</p> <p>L'aménagement de la nouvelle voirie du centre pénitentiaire prévoira des installations liées au réseau de communications numériques.</p> <p><b>Cet article ne nécessite donc aucun complément de rédaction.</b></p>	NC

*La création de l'OAP « Centre Pénitentiaire »*

## **Orientation d'Aménagement et de Programmation**

### **Etablissement pénitentiaire d'Ifs**

#### **Exposé des motifs**

Le projet de construction d'un établissement pénitentiaire se situe sur la commune d'Ifs, en bordure de la ZAC Object'Ifs Sud, dans un secteur actuellement à usage agricole, libre de toute construction et éloigné des zones urbanisées denses.

La zone de projet est relativement plane. Elle ne comporte aucun élément hydrographique, aucun périmètre de protection ou d'inventaire au titre du patrimoine naturel. La zone d'étude n'est pas concernée par la présence de captages destinés à l'alimentation en eau potable.

Les principales contraintes sont liées à la présence d'une ligne « haute tension » et d'une conduite de gaz (bordure du site) générant des servitudes affectant l'utilisation des sols.

Il est à noter que la sensibilité archéologique du secteur conduira à la réalisation de fouilles archéologiques.

Le secteur dispose du potentiel pour accueillir un équipement d'intérêt général à vocation pénitentiaire. La zone est située à proximité immédiate de l'agglomération caennaise, aisément accessible depuis le boulevard périphérique (RN814). Cette zone sera, à terme desservie par les transports en commun.

#### **Les principes d'aménagement**

##### **Le programme**

La zone est dédiée à la construction d'un établissement pénitentiaire et des installations, constructions et aménagement liés à son fonctionnement.

##### **Les enjeux environnementaux et d'insertion paysagère**

###### *Insertion paysagère*

Il est attendu une image contemporaine et sans artifice.

L'architecture favorisera une bonne insertion dans le site (à toutes les échelles de perception) en veillant à un équilibre entre « affirmation

ostentatoire » et « banalisation excessive ».

Une réflexion globale sur la qualité doit être menée selon toutes ses déclinaisons : qualité du rapport au site, au paysage, qualité de la composition spatiale, de l'écriture urbaine et des usages.

La qualité et la typologie des façades des bâtiments feront l'objet d'une conception architecturale soignée.

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder R+4+C.

##### *Les espaces verts et plantations*

L'Espace Boisé Classé (EBC) sera être déplacé en limites nord-est-sud du périmètre du projet afin de marquer la nouvelle limite donnée à l'urbanisation.

Des plantations seront effectuées sur l'EBC et viendront compléter la haie existante qui sera ainsi prolongée autour du site pour minimiser l'impact visuel du centre pénitentiaire. Des plantations seront également réalisées le long de la clôture avec le site logistique situé au sein de la ZAC Object'Ifs Sud.

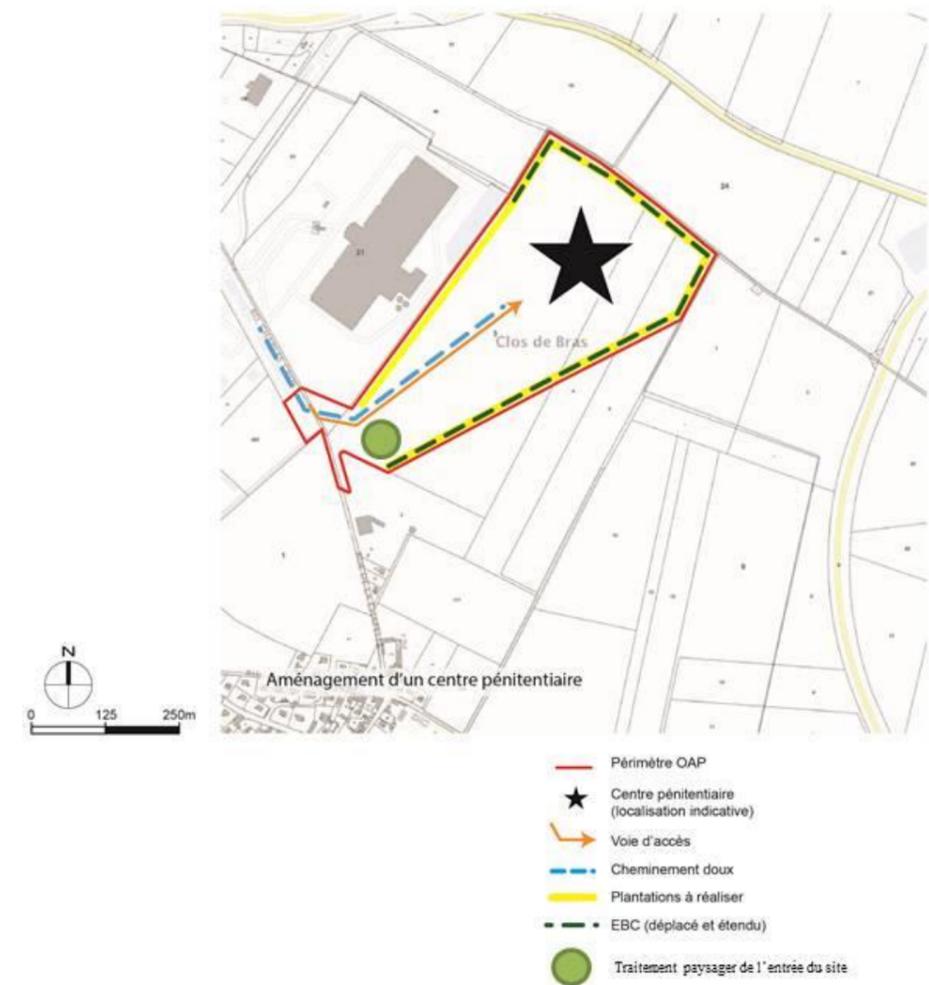
La diversité des essences devra faire l'objet d'une attention particulière, non seulement en raison des problématiques allergènes et des contraintes sécuritaire, mais aussi en fonction de leur tenue dans le temps, de leur développement, de leurs variations saisonnières et de leur entretien.

Toutes les solutions visant à agrémenter les espaces extérieurs, à les qualifier et à les rendre vivants devront être étudiées et déclinées, le tout dans le respect des exigences de sûreté et de sécurité inhérentes au projet.

**Desserte et accessibilité tous modes****Un unique point d'accès**

L'accès à l'établissement pénitentiaire s'effectuera par un accès unique, celui de la rue de Chapelle depuis le Boulevard Charles Cros. Un tourne à gauche sera à aménager. Cet accès viellera à assurer une accessibilité tout mode. Le traitement paysager de l'entrée au site devra être soigné.

**Le schéma ci-contre traduit des principes d'aménagement**



**Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence d'ensemble du schéma.**

Les évolutions du tableau des superficies des zones

La modification du zonage entraîne également un ajustement des superficies par zone. Le « tableau des superficies des zones » (dans le Rapport de Présentation) doit donc être modifié afin de tenir compte du déclassement du site de projet de la zone « A » vers la zone « 1AUp ».

**Récapitulatif des surfaces du zonage actuel  
Rapport de Présentation du PLU d’Ifs.**

	Zone	Surface	TOTAL	Potentiel constructible
ZONE U	UA	15.9 ha	491.4 ha	0.9 ha
	UBa	5.6 ha		
	UBb	36.7 ha		0.4 ha
	UC	203.4 ha		0.5 ha
	UCe	27.6 ha		
	UD	16.2 ha		0.7 ha
	UX	74.6 ha		
	UXz	111.8 ha		
ZONE AU	1AU	16.3 ha	20.7 ha	13.6 ha
	2AU	3.2 ha		5.9 ha
	2AUe	1.2 ha		1.2 ha
ZONE N	N	66.4 ha	69.4 ha	
	Ne	2.5 ha		
	Nj	0.5 ha		
ZONE A	A	325.7 ha	325.7 ha	

**Récapitulatif des surfaces du zonage après mise en compatibilité  
Rapport de Présentation du PLU d’Ifs.**

	Zone	Surface	TOTAL	Potentiel constructible
ZONE U	UA	15.9 ha	491.4 ha	0.9 ha
	UBa	5.6 ha		
	UBb	36.7 ha		0.4 ha
	UC	203.4 ha		0.5 ha
	UCe	27.6 ha		
	UD	16.2 ha		0.7 ha
	UX	74.6 ha		
	UXz	111.8 ha		
ZONE AU	1AU	16.3 ha	38,0 ha	13.6 ha
	1AUp	17,3 ha		17,3 ha
	2AU	3.2 ha		5.9 ha
	2AUe	1.2 ha		1.2 ha
ZONE N	N	66.4 ha	69.4 ha	
	Ne	2.5 ha		
	Nj	0.5 ha		
ZONE A	A	308,4 ha	308,4 ha	

**Les Servitudes d'Utilité Publique**

La servitude liée à la présence d'une canalisation de transport de gaz I3 (en limite séparative Est de l'emprise du projet) entraîne :

- ❖ De réaliser une étude spécifique (« étude de danger ») et de définir des préconisations réglementaires, comme l'indique le Code de l'Environnement (art. R555-30). Elles se limiteraient à l'apport d'une protection mécanique (type plaque de poly Ethylène Haute Densité, d'épaisseur 20cm, résistant à la pression d'une pelle mécanique de 2 tonnes).
- ❖ De conserver une bande libre incompressible de 5,20 mètres de part et d'autre (afin de permettre l'accès par GRT, la surveillance, etc..).

Notons que la construction de l'établissement pénitentiaire n'entraîne pas de déviation préalable de la ligne aérienne haute tension de 90 KV « n°1 la Dronnière-Percy » qui traverse d'Ouest en Est le Sud du périmètre du projet.

**2.3.3. Les incidences potentielles de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement**

*Présentation des modifications engendrées par la mise en compatibilité pouvant avoir une incidence sur le milieu naturel*

Cette mise en compatibilité se traduit par :

- ❖ La réduction de la zone A au profit de la zone 1AU à vocation pénitentiaire sur une surface de 17,3 ha ;
- ❖ L'adaptation du règlement de certains articles de la zone 1AU, afin d'autoriser le projet de l'établissement pénitentiaire dans le cadre d'un nouveau secteur 1AU<sub>p</sub> et de permettre la construction des différents bâtiments et équipements de superstructure nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement ;
- ❖ La modification de plans du PADD afin d'affecter le périmètre du projet en zone urbanisée ;
- ❖ La mise en place d'un nouveau zonage et le déplacement de l'EBC sur le règlement graphique du PLU.

Ces évolutions auront pour effet d'artificialiser des terres agricoles sur un secteur voué à être urbanisé à l'échelle de l'agglomération. En application du code rural et de la pêche maritime, une étude d'impact agricole sera réalisée et

définira, le cas échéant, des propositions de mesures de compensations.

L'EBC à créer présent sur le périmètre de la DUP sera conservé mais déplacé au Sud et à l'Est pour marquer le front de l'urbanisation au contact de la plaine agricole. Il sera ainsi étendu sur le pourtour du périmètre de la zone « 1AUp » et marquera la nouvelle limite de l'urbanisation.

Le projet aura un impact en termes de consommation d'eau et de traitement des eaux usées. Toutefois, les dispositions prises dans le cadre du projet lui-même pour maîtriser ces paramètres respecteront les dispositions définies par le PLU.

Enfin, le projet sera réalisé conformément aux contraintes imposées par le PLU en lien avec les servitudes d'utilité publique et le risque de remontée de nappe phréatique. La mise en compatibilité du PLU n'aura aucun impact sur ces deux thématiques.

#### Evaluation environnementale relative à la mise en compatibilité du PLU d'Ifs

Afin d'identifier si la mise en compatibilité du PLU d'Ifs dans le cadre de l'aménagement du centre pénitentiaire était soumise à évaluation environnementale, une demande d'examen au cas par cas a été formulée par l'APIJ (pour le compte de l'Etat) à la MR Ae (Mission Régionale d'Autorité environnementale) de Normandie.

La décision de la MR Ae, en date du 24 mai 2017, mentionne que « *En application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Ifs (Calvados) avec la déclaration d'utilité publique relative à la création d'un centre pénitentiaire **est soumise à évaluation environnementale.*** » (Extrait de la décision n°2017-2095 en date du 24 mai 2017, consultable en annexe du dossier d'enquête publique (pièce M)).

**Le présent dossier est déposé par**



Immeuble OKABE – 64 avenue de Fontainebleau – 94270 Le Kremlin-Bicêtre

**Le présent dossier a été réalisé par**



9 - 11 boulevard du Général de Gaulle

92 120 MONTROUGE

Tél. 01 55 58 13 20 - Fax 01 55 58 13 21 – E-mail : [paris@sce.fr](mailto:paris@sce.fr)



**CAEN LA MER**

**DÉPARTEMENT DU CALVADOS**

**Plan Local d'Urbanisme approuvé le ..... 27.04/2015**

Modification n°1 (procédure simplifiée) approuvée le ..... 12.12/2016

## **PLU - Mise en compatibilité n°1 du PLU**

vu pour être annexé à

LE PRÉSIDENT  
Joël BRUNEAU

### **2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLES**







**En nous engageant dans la révision de notre Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme, nous décidons d'imaginer la Ville de demain.**

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présenté dans cette plaquette a pour ambition de définir notre projet de territoire : s'inscrivant dans la dynamique d'aujourd'hui, il détermine la vision de la Ville que nous voulons pour les 20 années à venir.**

**La réflexion engagée pour définir ce PADD affirme la forte identité d'une Ville attractive, une Ville verte et ouverte, où les habitants tissent entre eux des liens et font ainsi réellement vivre leur Ville, au sein de l'agglomération et de l'aire urbaine.**

**Ifs n'est-il qu'un centre périurbain, en périphérie sud immédiate de Caen, capitale régionale ? Ifs est avant tout une Ville à part entière, où on choisit de s'installer et de vivre pour ce qu'elle est et pour ce qu'elle offre.**

**Afin de porter collectivement ce projet dynamique de territoire, il nous faut ensemble en débattre. C'est le sens des rencontres organisées avec les acteurs de la démocratie locale, avec les habitants, lors des réunions publiques et avec les élus au Conseil Municipal.**



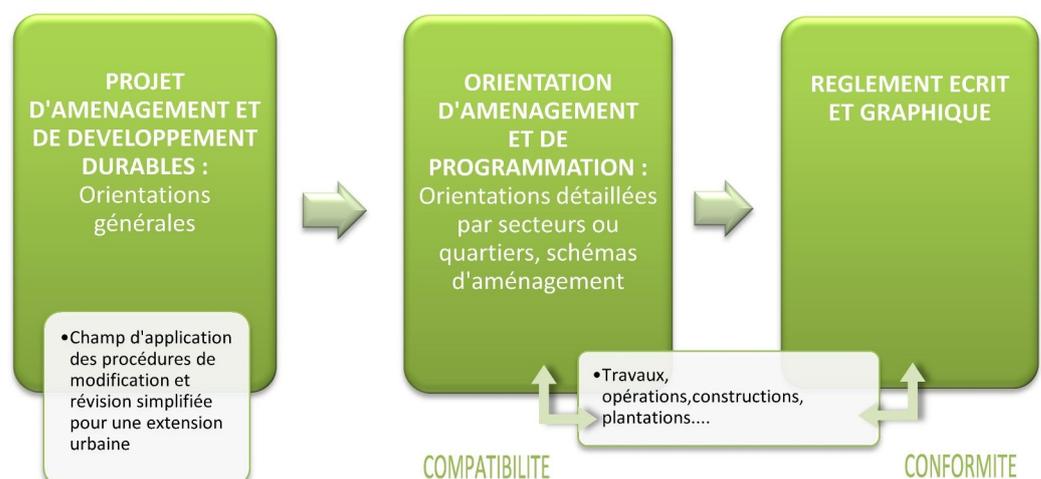
## Le PADD : un projet de territoire

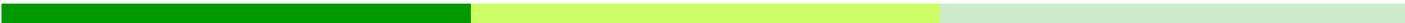
Le Plan Local d'Urbanisme traduit un projet de développement et d'aménagement de la commune. La loi « Solidarité et Renouveau Urbain » du 13 décembre 2000 et la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 ont permis d'introduire au sein du nouveau document d'urbanisme, un élément spécifique à caractère normatif : **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**. La loi portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 renforce le rôle du PADD en lui imposant un contenu plus enrichi et encadré.

Selon les termes de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme « comportent un projet d'aménagement et de développement durables qui définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques » de la commune. Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et des loisirs. Enfin, le PADD fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PLU comporte, en outre, des orientations d'aménagement et de programmation désormais obligatoires comprenant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles portent sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Enfin, les orientations peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant.





**Le PADD doit être :**

- **un document ouvert, outil de dialogue entre les usagers et les responsables publics,**
- **un guide des évolutions d'aménagement de l'espace et de développement local,**
- **un outil permettant une vision stratégique, globale et cohérente du territoire communal.**

Le PADD exprime **le projet des élus**, en concertation avec la population, en matière d'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage.

L'objectif est de mieux maîtriser l'urbanisation tout en respectant l'environnement, afin de ne pas épuiser les ressources pour les générations futures.

Enfin, la présentation des orientations du PADD est l'occasion de débattre au sein de la commune sur le projet de territoire en expliquant clairement les axes fondamentaux de l'aménagement et du développement de la commune pour les années à venir et de définir un projet urbain précisant les actions et les opérations retenues prioritairement, et les principes d'urbanisme s'y appliquant (formes urbaines, aménagements paysagers, renforcement des réseaux,...). Un débat en conseil municipal et une réunion publique durant cette phase du PLU participent donc à l'effort « d'aménager la commune proche du citoyen ».

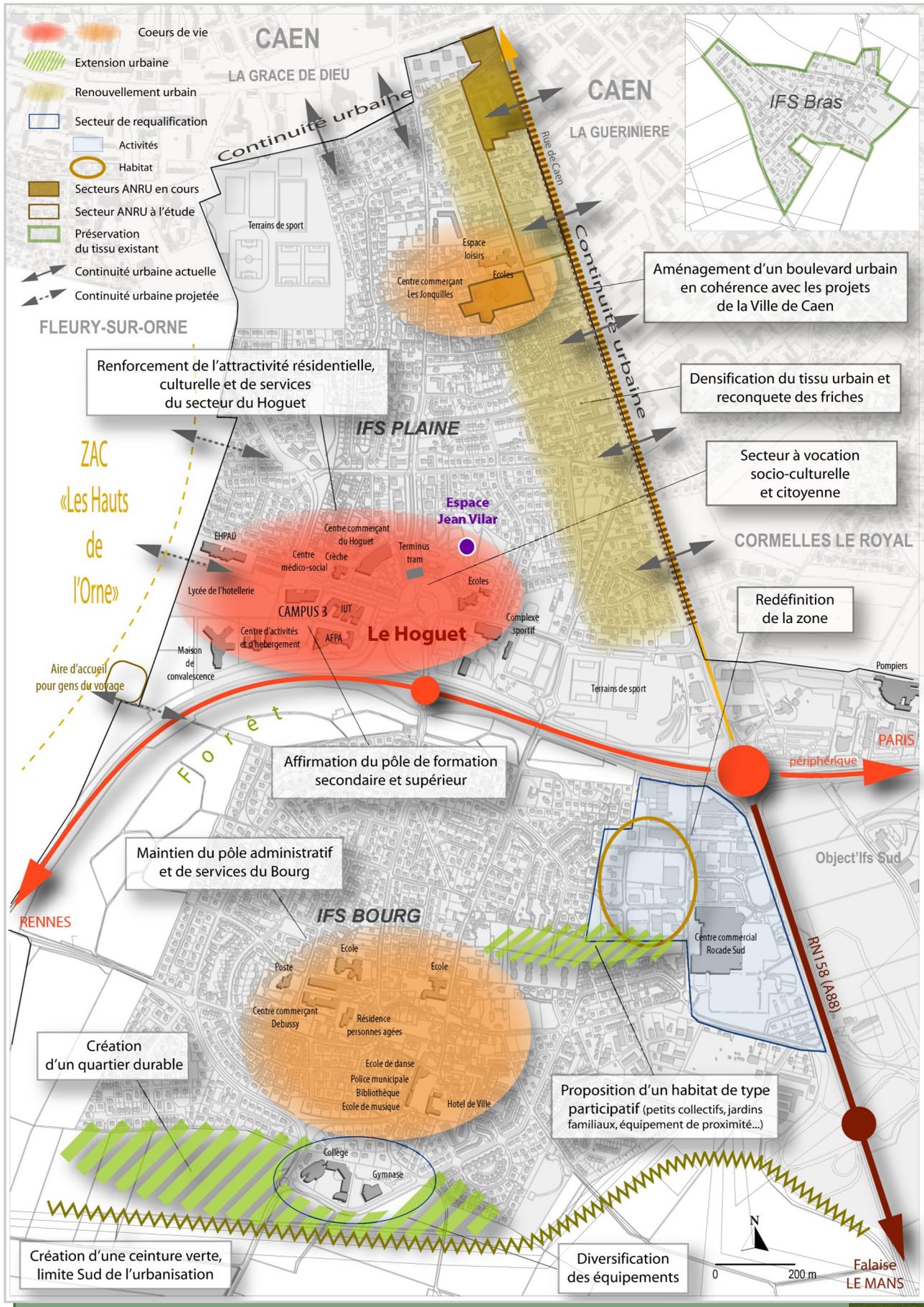
## Les objectifs de la ville :

Le Projet d'aménagement et de développement Durables (P.A.D.D.) constitue l'expression des objectifs à réaliser en matière d'aménagement et de valorisation du territoire communal,.

Le projet de développement de la ville repose sur les grandes orientations suivantes :

- ⇒ **Développer la force attractive du Sud de l'agglomération**
- ⇒ **Renforcer la cohérence territoriale par le développement des connexions et la maîtrise des déplacements**
- ⇒ **Concevoir la ville comme modèle de qualité environnementale**

# Renforcer la capacité résidentielle de la 3<sup>ème</sup> ville de l'agglomération



## Maîtriser le développement urbain

- Définir un développement urbain basé sur les objectifs quantitatifs du Programme Local de l'Habitat à savoir la création d'une cinquantaine de logements par an
- Limiter la consommation de l'espace en visant pour les nouveaux programmes une densité moyenne de 52 logements à l'hectare

### En agissant sur la ville actuelle :

- Poursuivre le renouvellement urbain d'Ifs Nord (Rue de Caen, Les Jonquilles...)
- Permettre la densification et la reconquête du tissu urbain dont les friches
- Affirmer le rôle de cœur de vie du Hoguet par le renforcement de son attractivité résidentielle, culturelle, commerciale et de services
- Préserver l'identité « village » du Hameau de Bras par la limitation de son urbanisation et le maintien de coupures vertes avec Object'Ifs Sud et Hubert Folie

### En proposant de nouveaux quartiers durables :

- Réserver une zone à proximité du bourg pour un habitat de type participatif composé de petits collectifs ou logements intermédiaires et d'espaces collectifs à usage partagé renforçant le lien social (ex : jardins familiaux) et limitant le recours aux déplacements motorisés.
- Proposer un nouveau quartier au Sud de la ville permettant de définir, par la création d'une frange paysagère en continuité de la forêt, la limite Sud de l'urbanisation.
- Envisager l'extension de la zone habitat en lien avec le Quartier de l'Europe dans le cadre de la requalification de la zone Rocade Sud

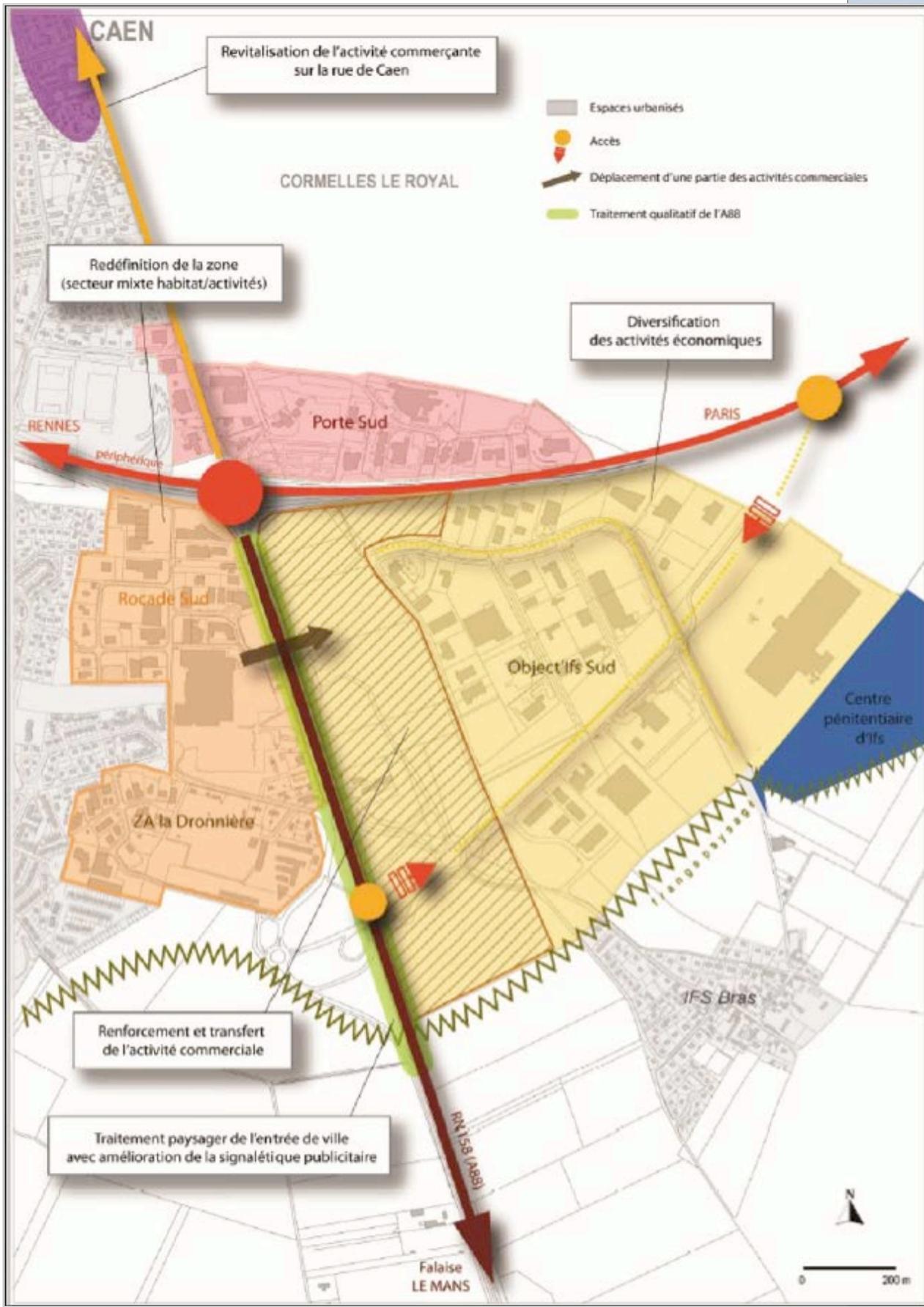
### Encourager le développement d'une offre diversifiée

- Poursuivre une politique d'accueil d'une population plurigénérationnelle en offrant un habitat adapté en fonction des âges de la vie : jeunes, couples avec enfants, personnes âgées
- Poursuivre les objectifs de mixité sociale par une juste répartition entre offre privée et sociale.
- Proposer le meilleur équilibre possible entre logement collectif, semi-collectif et individuel dans le respect de la mixité urbaine
- Accueillir l'ensemble des populations dans la ville (ex : aire d'accueil pour les gens du voyage avec la ville de Fleury sur Orne )
- Offrir de nouvelles possibilités en matière de constructions environnementales

## Développer la force attractive du Sud de l'agglomération



# Un dynamisme économique à valoriser



## **Renforcer les capacités économiques et le dynamisme des activités de la ville**

- Accompagner le développement des structures en permettant la diversification des activités notamment sur Object'Ifs Sud
- Engager une réflexion sur l'évolution de Rocade Sud en intégrant :
  - Le transfert d'une partie de l'activité commerciale sur Object'Ifs Sud
  - La reconquête des espaces dévalorisés
  - La réorganisation de l'activité artisanale
  - Une possibilité de création de logements sur la partie Ouest de la zone
- Envisager la valorisation de la zone artisanale de la Dronnière
- Répondre aux nouvelles exigences de limitation de consommation des espaces en permettant la densification des zones d'activités

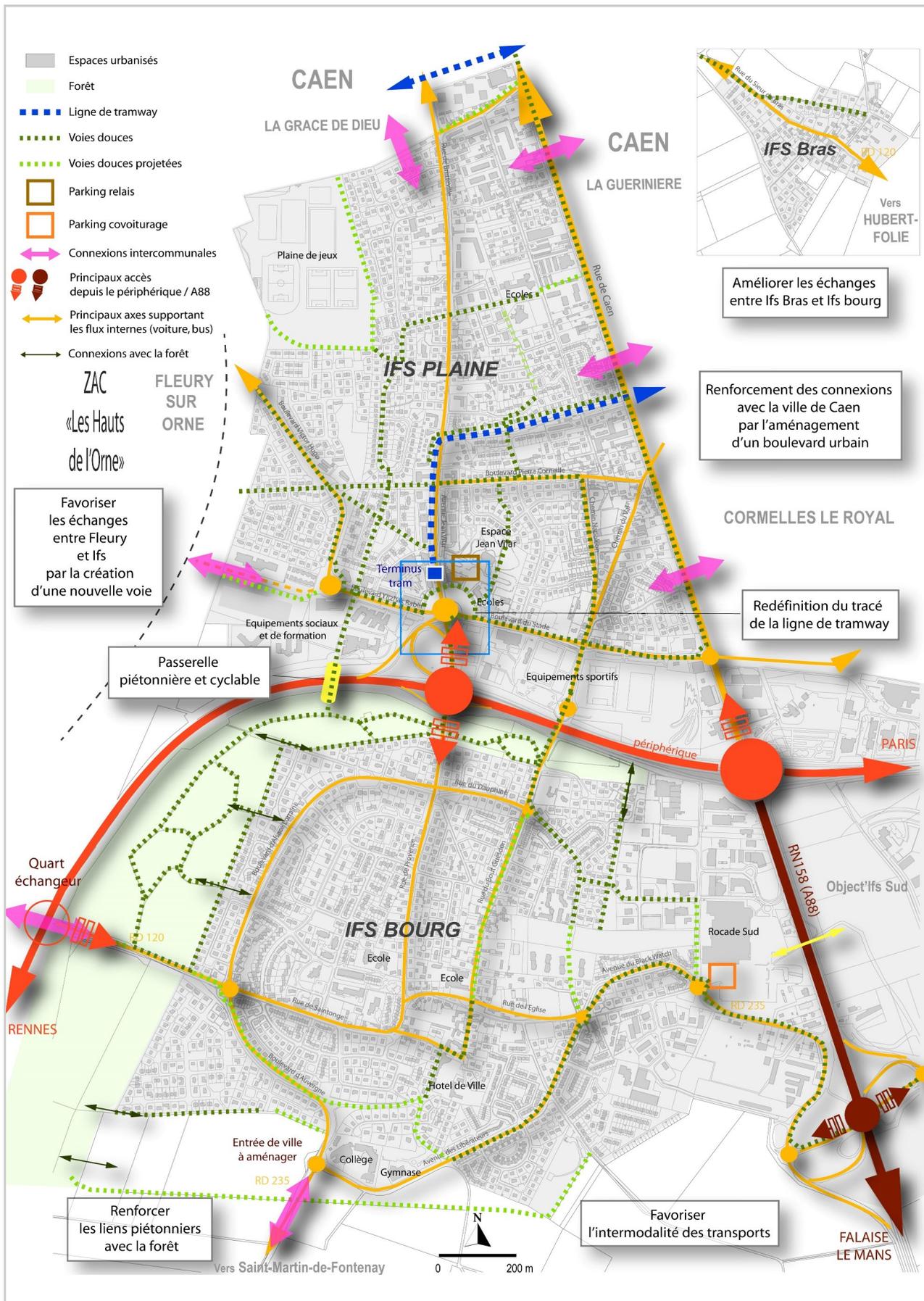
## **Proposer des services et équipements adaptés à l'échelle de la ville**

- Renforcer l'activité des pôles de proximité (Debussy, les Jonquilles, rue de Caen)
- Renforcer l'attractivité d'un cœur de vie sur le Hoguet par :
  - la proposition de nouveaux espaces culturels et d'animation autour de l'espace Jean Vilar : création d'un espace socio-culturel et citoyen, accueil de la bibliothèque multimédia du secteur Sud de l'agglomération...
  - Le renforcement du campus 3 par de nouveaux équipements
- Affirmer la polarité administrative autour de l'esplanade François Mitterrand
- Proposer l'espace Jacques Prévert au service des associations
- Définir de nouveaux équipements structurants en lien avec les nouveaux quartiers créés : équipement sportif, scolaire....
- Affirmer les fonctions de formations sociales et sanitaires

## **Développer la force attractive du Sud de l'agglomération**



# Développer les échanges et les connexions



## Organiser les échanges et ouvrir la ville vers l'extérieur

- Affirmer l'attractivité de la ville par la présence d'axes majeurs, facteurs de développement :
  - Rayonnement au Sud de l'agglomération avec l'A88 Falaise - Le Mans
  - Présence d'un nœud routier déterminant assurant les échanges A88, Boulevard périphérique, A13
- Favoriser les connexions et les échanges avec les villes voisines : futur quartier des Hauts de l'Orne à Fleury, Quartiers de la Grace de Dieu et de la Guérinière à Caen, Cormelles le Royal



## Favoriser la mobilité interquartiers

- Renforcer et mettre en valeur les liaisons transversales affectées à de la circulation douce afin de mieux répondre aux usages (déplacements scolaires, liaisons quotidiennes avec les pôles de proximité et équipements)

## Favoriser l'intermodalité des modes de transport : piétons, cycles, tram, bus, automobile

- Utiliser les axes structurants pour favoriser un urbanisme de proximité
- Renforcer les liens sur l'ensemble du territoire notamment entre le Hoguet, pôle central et l'ensemble des quartiers de la ville (Le bourg, Bras, la Plaine) et limitrophes (Hauts de l'Orne)

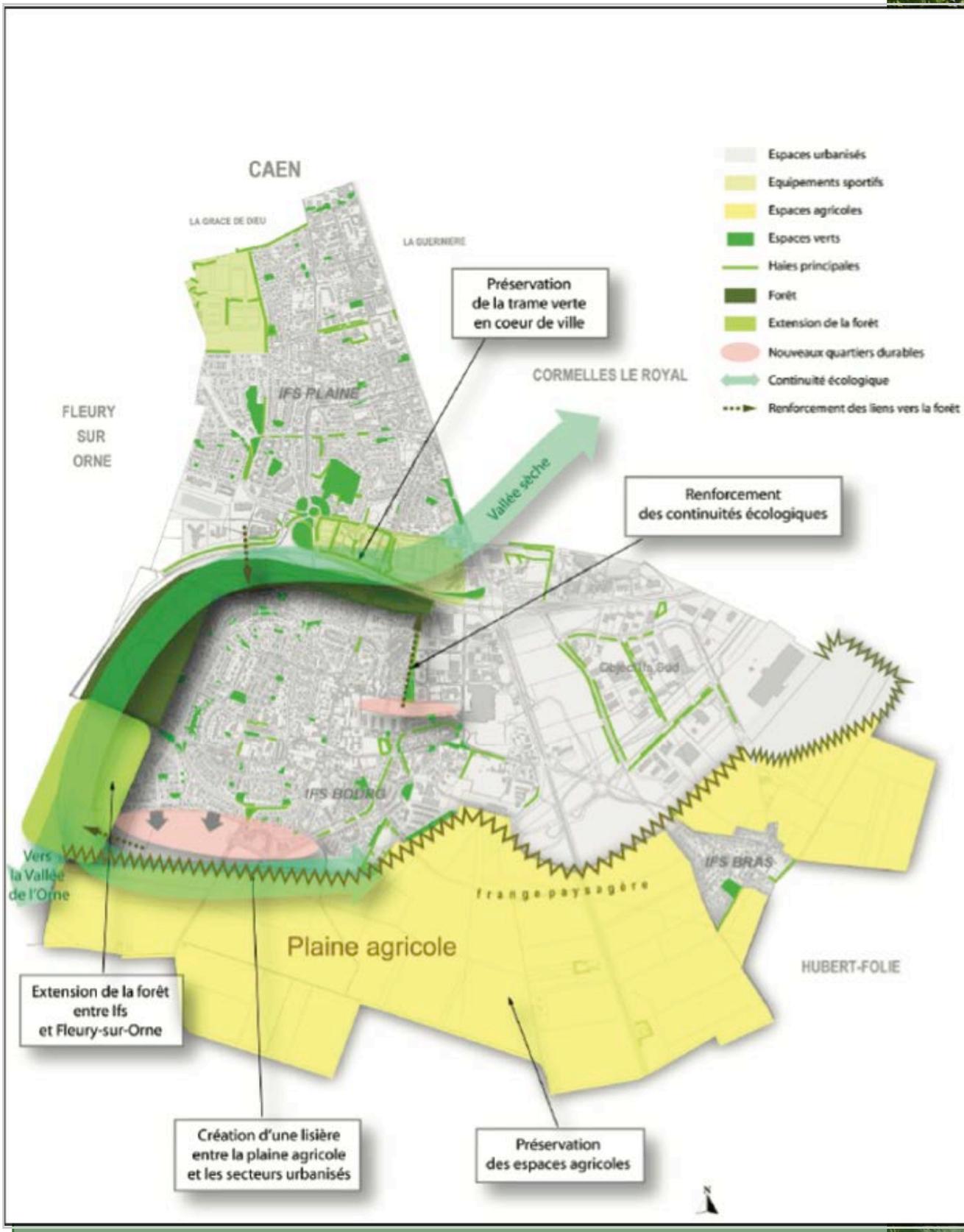


## Renforcer la cohérence territoriale par le développement des connexions et la maîtrise des déplacements

## Proposer un aménagement urbain des différentes entrées de ville

- Homogénéiser les projets avec la ville de Caen et Cormelles le Royal afin de créer un véritable boulevard urbain rue de Caen
- Proposer un aménagement paysager de l'entrée de ville depuis l'A88 mettant en valeur le dynamisme économique du Sud de l'agglomération
- Aménager l'entrée de ville depuis la RD235

# Ifs : espaces de respiration



### **Conforter la place de la forêt sur le territoire de la ville**

- Poursuivre l'extension de la forêt au Sud de la ville
- Renforcer au sein du territoire les liens avec la forêt
  - Création d'une passerelle piétonnière au dessus du périphérique
  - Proposition de nouveaux cheminements depuis les nouveaux secteurs urbanisés vers la forêt
  - Renforcement de la signalétique
  - Proposer une ville plus verte en limitant les surfaces urbanisables et développant la forêt vers le Sud

### **Assurer et préserver les continuités écologiques**

- Maintenir des liaisons entre la plaine agricole au Sud et la Vallée Sèche de Cormelles-le-Royal en passant par la forêt et les espaces non bâtis du Hoguet
- Préserver une frange paysagère entre le hameau de Bras et Object'Ifs Sud.
- Poursuivre la politique de Développement Durable de la ville amorcée avec la création de la forêt en poursuivant un principe de trame verte au Sud de la Ville

### **Valoriser et renforcer la présence de la biodiversité au sein du tissu urbain**

- Par la création de continuités interquartiers à dominante écologique intégrant les cheminements, les espaces de respiration (espaces verts, équipements sportifs engazonnés, espaces « naturels » en secteur privatif...)
- Par la requalification des « délaissés » au sein du tissu urbain
- Par le traitement paysager des abords des grands axes routiers et la requalification des bassins de rétention surdimensionnés
- Par la prise en compte de la qualité environnementale et paysagère dans les nouveaux quartiers
  - Respect de la biodiversité et recomposition des continuités écologiques
  - Utilisation de matériaux respectueux de l'environnement
  - Adaptation des principes d'aménagement aux nécessités écologiques (stationnements enherbés, noues et récupération des eaux pluviales, toitures végétalisées...)

## **Concevoir la ville comme modèle de qualité environnementale**

### **Maintenir les espaces agricoles au Sud de la ville**

- Protéger la plaine céréalière, véritable richesse économique du territoire
- Marquer la limite Sud de l'espace urbanisé par la création d'une lisière paysagère assurant la transition avec les espaces agricoles
- Engager une réflexion sur le développement des circuits courts
- Permettre la mise en place de zones d'agriculture de proximité en particulier aux abords d'Ifs Bras

-  Espaces urbanisés
-  Zones d'activités
-  Equipements sportifs
-  Equipements (formation, santé, services)
-  Forêt
-  Espaces agricoles

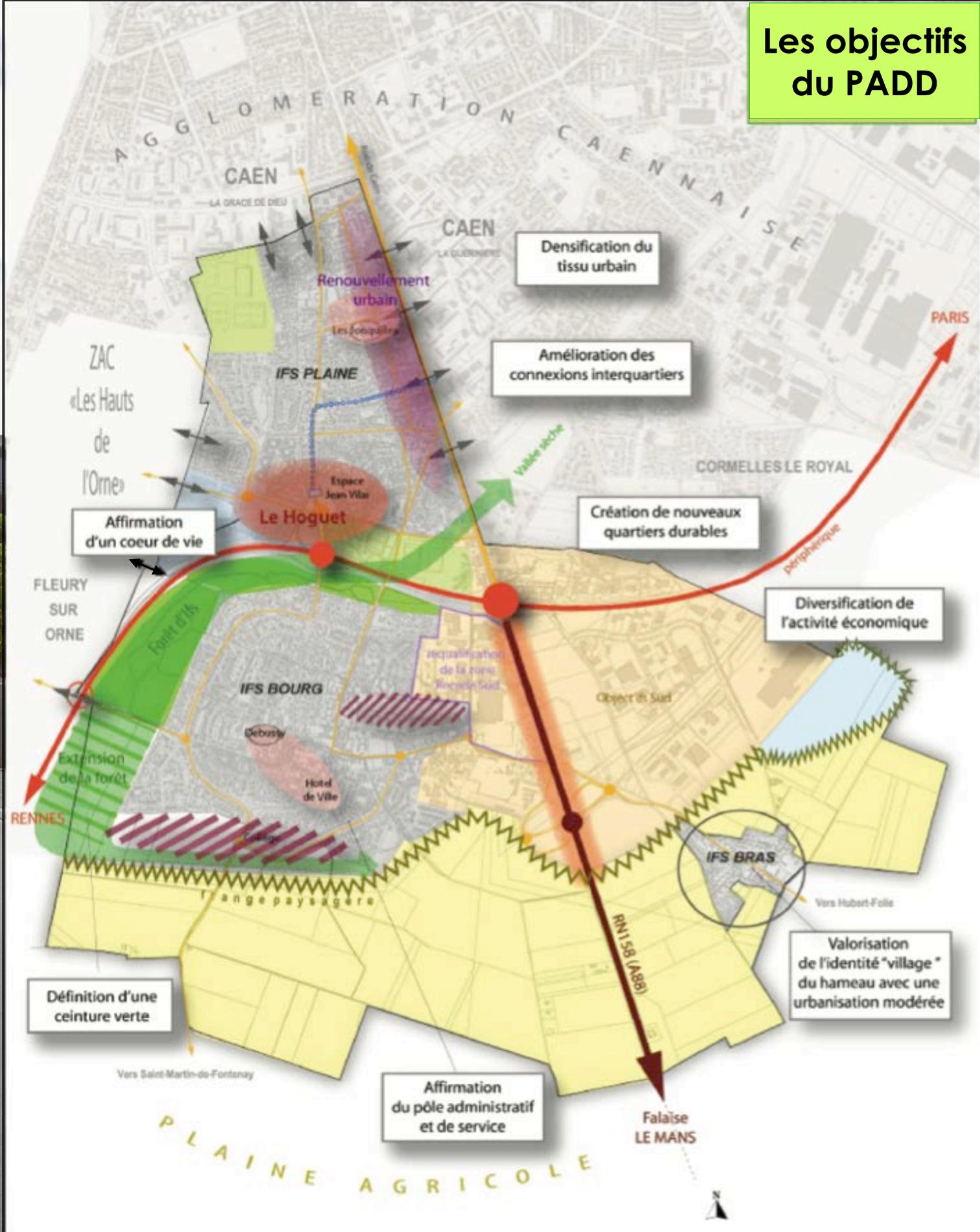
-  Ligne de tramway
-  Principaux accès depuis le boulevard périphérique
-  Projet d'un échangeur
-  Aménagement de l'entrée de ville

-  Zone d'urbanisation future
-  Urbanisation limitée
-  Continuité urbaine
-  Continuité écologique
-  Extension de la forêt



# Les objectifs du PADD





**CAEN LA MER**

**DÉPARTEMENT DU CALVADOS**

**Plan Local d'Urbanisme approuvé le ..... 27.04/2015**

Modification n°1 (procédure simplifiée) approuvée le ..... 12.12/2016

## **PLU - Mise en compatibilité n°1 du PLU**

vu pour être annexé à

LE PRÉSIDENT  
Joël BRUNEAU

### **3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**



# Orientations d'aménagement et de programmation

---

## 1 - Contexte législatif

*L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule que les PLU « comporte, des orientations d'aménagement et de programmation désormais obligatoires comprenant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles portent sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Enfin, les orientations peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant. ».*

Il est à noter que les orientations d'aménagement sont opposables au tiers dans un rapport de compatibilité laissant dans ce sens une marge d'interprétation dans sa mise en œuvre.

## 2 - Contexte du projet

Troisième ville de l'agglomération caennaise, Ifs souhaite poursuivre sa politique d'accueil de nouveaux habitants dans un cadre de vie privilégié. Outre son attractivité économique et culturelle, la ville souhaite offrir à ses habitants un habitat durable, mixte, intergénérationnel et respectueux de son environnement avec la forêt comme écrivain.

Au-delà du travail important de requalification urbaine lancé notamment avec les opérations ANRU, le PLU propose trois grands secteurs de développement urbain programmés sur une vingtaine d'années :

- Le premier entre les quartiers de l'Europe et du Canada est intégré au sein du tissu urbain. D'une surface de 3.1ha, son urbanisation vise à offrir un nouvel équipement au cœur d'Ifs bourg et un habitat de type participatif en lien avec la forêt.
- Le second au Sud a pour objectif de marquer la limite sud de l'urbanisation en s'appuyant sur la forêt. Ce nouveau quartier durable qui s'inscrit sur 17.6ha (équipements et boisements compris) doit offrir un environnement privilégié à ses habitants.
- La troisième proposition d'aménagement concerne le Sud du quartier de la Plaine et du secteur ANRU.

## 3 - Atouts du projet

Le choix des zones à urbaniser s'est réalisé suite à l'analyse d'un certain nombre de facteurs. La zone de développement présente dans ce sens un certain nombre d'atouts justifiant son aménagement :

- La situation de la ville en entrée d'agglomération avec des marqueurs forts en terme d'économie (Object'Ifs Sud, Leclerc...), de formation (Campus 3, lycée hôtelier...) et de culture (espace Jean Vilar), bénéficiant de la proximité de la RN158 et du périphérique, de la desserte du tram lui confère une attractivité importante se traduisant par une forte demande de logements à laquelle la ville souhaite répondre favorablement. La commune bénéficie d'un certain nombre d'équipements qu'elle entend conforter à proximité immédiate des futures constructions permettant dans ce sens de développer les déplacements doux et favoriser l'utilisation des transports collectifs.
- Le respect des densités mentionnées dans le Programme Local de l'Habitat et les objectifs de renouvellement urbain permettent de concilier développement urbain et respect des espaces agricoles.
- La réappropriation de terres au sein de zones urbaines favorise la cohérence du tissu urbain.
- Le site de développement est éloigné des zones à risques inondables.
- L'intégration de la forêt dans le nouveau quartier permet de renforcer les continuités écologiques au sein de la ville mais également à plus grande échelle.

# Orientations d'aménagement et de programmation

---

## 4 – Principes généraux d'aménagement des zones à urbaniser

Comme l'exprime le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la ville souhaite promouvoir un modèle de qualité environnementale. Cette démarche se traduit par la définition de grands principes d'aménagement régissant l'urbanisation des zones 1AU et 2AU qui seront à préciser dans le cadre de la réalisation des opérations. Celles-ci pourront être réalisées en plusieurs tranches sous condition de respecter les principes généraux suivants ainsi que les schémas d'orientation afférent à chaque zone.

### - **La densité**

Un des objectifs importants de la ville est de limiter l'étalement urbain en construisant différemment et de façon plus dense de manière à limiter la consommation des espaces agricoles qui caractérisent le sud de la Ville. Dans ce cadre, les opérations devront respecter la densité minimum moyenne évoquée dans le PLH. Néanmoins, si la surface non cessible du projet se situe autour de 35-40% du périmètre de l'opération eu égard à la présence d'aménagements paysagers structurants, le calcul de la densité pourra s'opérer sur la base d'une surface nette égale au périmètre -25%.

### - **La forte présence du végétal et des espaces publics**

Pour atténuer la sensation de densité, le recours à une forte présence végétale et des espaces publics et de loisirs de grande qualité est impérative. Le quartier durable, moindre consommateur d'espace, tisse une relation forte avec le paysage et la nature, ce qui implique une attention particulière pour la végétation existante et l'utilisation des essences locales dans les plantations nouvelles

### - **La diversité de l'habitat :**

La ville souhaite mener une politique d'accueil d'une population plurigénérationnelle en offrant un habitat adapté en fonction des âges de la vie : jeunes, couples avec enfants, personnes âgées. Dans ce cadre, les opérations doivent intégrer une diversité de type de logements (dans sa forme et son échelle) favorisant les parcours résidentiels. A cet effet, le programme Local de l'Habitat a défini une typologie de logements à laquelle devront se référer les aménageurs

### - **L'incitation aux déplacements doux**

La création d'un quartier durable invite à une réflexion approfondie sur les déplacements et notamment les solutions alternatives à l'usage exclusif de l'automobile. Les opérations devront donc intégrer des principes de hiérarchisation de la voirie et des surfaces de stationnement adaptées. L'organisation du quartier créé doit permettre et inciter l'usage des différents modes de déplacements notamment les transports collectifs ainsi que les déplacements doux.

### - **Le respect du cycle de l'eau**

La gestion des eaux pluviales est un élément déterminant dans le fonctionnement de la zone tant au niveau de leur récupération que de leur infiltration. Des dispositifs de noues paysagères pourront être envisagés. De la même façon, les opérations devront limiter les surfaces imperméabilisées.

### - **La gestion des déchets**

La gestion des déchets doit être intégrée aux réflexions d'aménagement du quartier. Des dispositions devront être prises pour inciter et favoriser le tri, le recyclage et le compostage.

### - **La diminution de la consommation énergétique et l'utilisation d'énergies renouvelables**

La sobriété énergétique des constructions doit être un des objectifs des projets proposés. Pour tendre vers des bâtiments peu énergivores voire en totale autonomie, des réflexions doivent être menées sur l'implantation du bâti notamment au regard de la topographie, l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport aux bâtis voisins. L'opportunité de l'utilisation d'énergies renouvelables telles que la géothermie ou le solaire doivent être appréciées.

# Orientations d'aménagement et de programmation

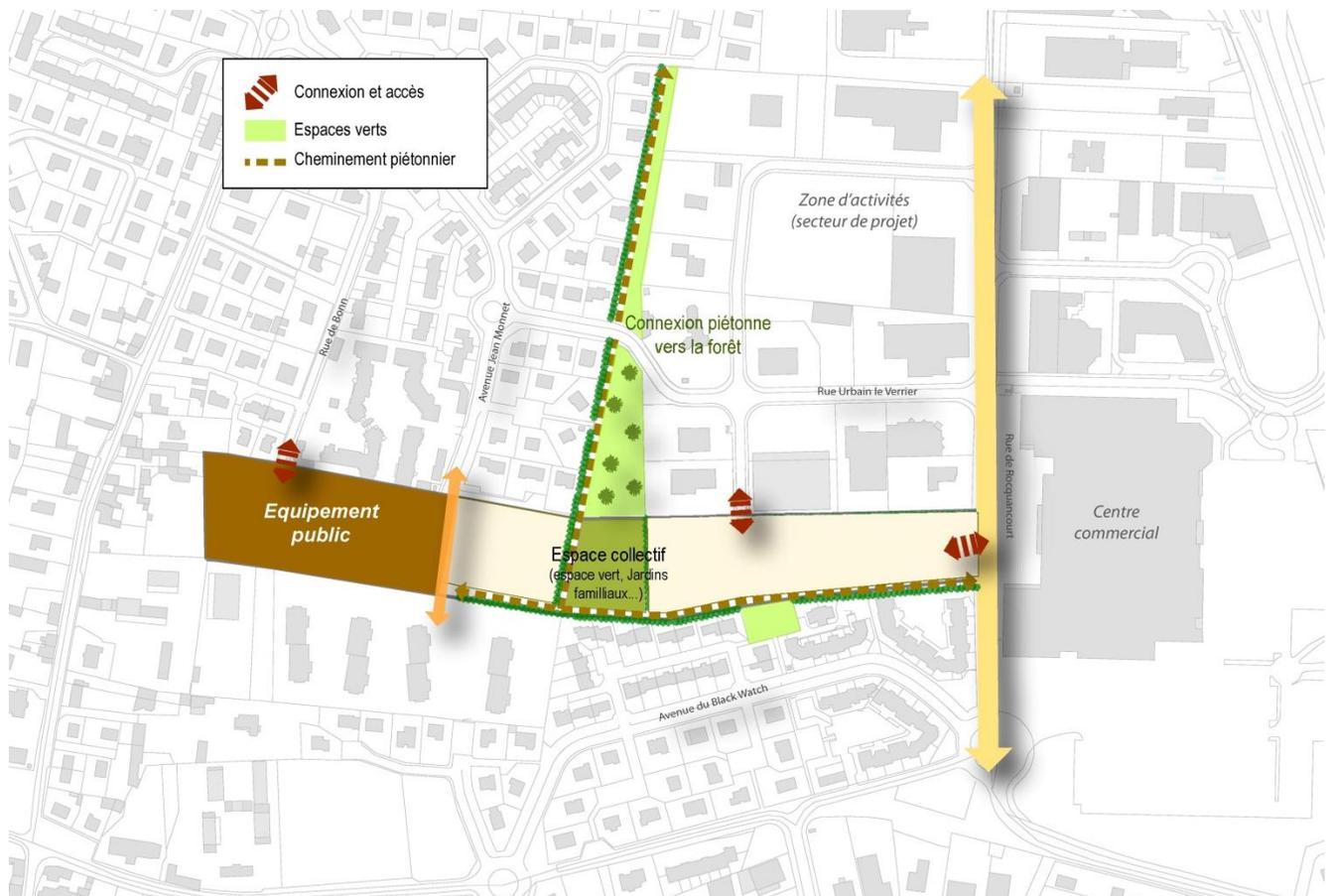
## - L'architecture durable

La réflexion sur la construction elle-même est une composante importante de la sobriété énergétique recherchée. Ainsi les matériaux performants voire innovants, mais aussi les matériaux naturels, ou ayant un faible impact sur l'environnement seront privilégiés.

## - La mixité sociale

La réalisation de ces quartiers doit permettre d'offrir une gamme de logements diversifiés afin de favoriser la mixité sociale. Dans ce cadre, les opérations devront répondre aux critères minimum imposés par le Programme Local de l'Habitat :

## 5 – Principes d'aménagement de la zone « entre Europe et Canada » : vers un projet d'habitat coopératif



L'objectif de cet aménagement, dans le cadre du modèle de qualité environnementale recherché, est de proposer une nouvelle forme d'habiter et de vivre son territoire. Cette zone est donc proposée pour accueillir un habitat de type participatif / coopératif composé de petits collectifs et /ou logements intermédiaires et d'espaces collectifs à usage partagé renforçant le lien social et limitant le recours aux déplacements motorisés.

Cette zone à urbaniser bénéficie de sa localisation au sein d'ifs bourg à proximité des équipements (école), services (mairie), commerces (Leclerc, boulangerie).

Son aménagement doit permettre d'améliorer la transition entre habitat et activités et notamment la future zone mixte envisagée à long terme dans la partie Ouest de la zone « Rociade Sud ».

# Orientations d'aménagement et de programmation

Outre la réflexion nécessaire sur de nouvelles formes urbaines, cette zone doit inciter aux déplacements alternatifs à l'automobile par un accès facilité aux transports collectifs mais également l'incitation aux déplacements doux.

Dans cette optique, la zone sera traversée par :

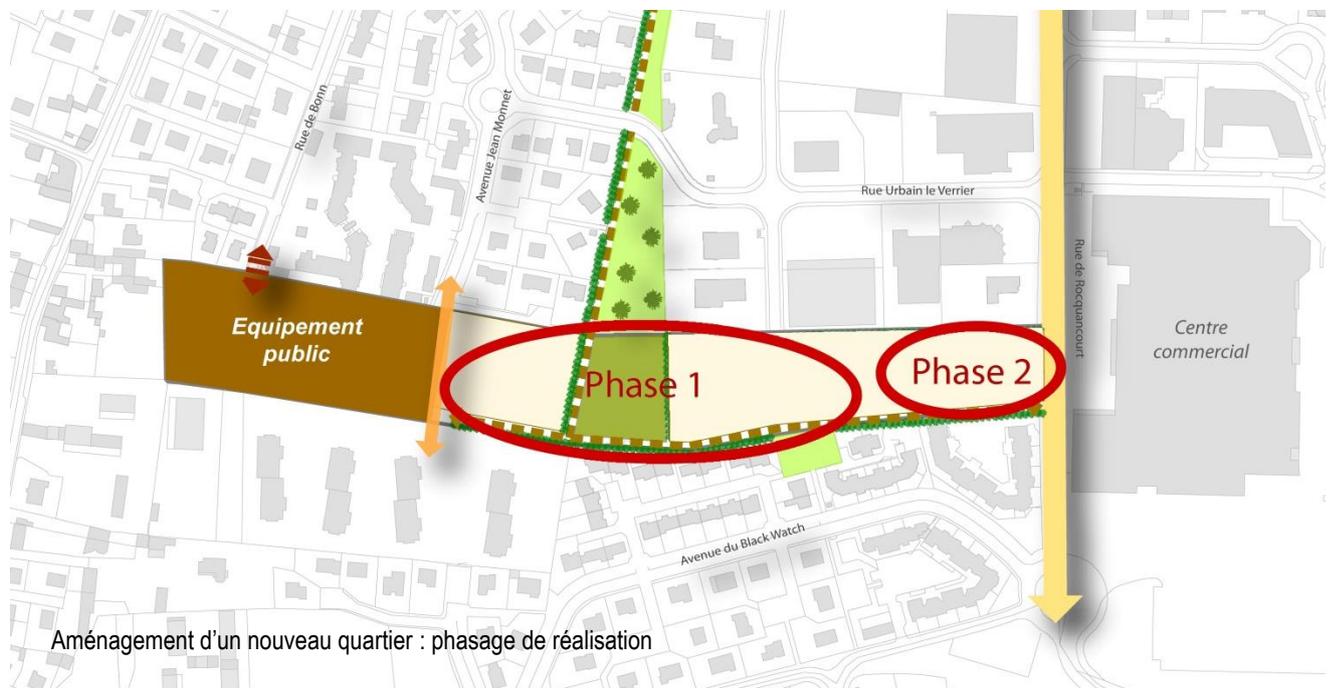
- un cheminement en limite Sud de la zone amorcé lors de la construction des « Jardins d'Hélios »
- un second cheminement en lien avec le chemin existant au Nord de la zone permettant d'assurer une connexion avec la forêt

En terme d'accès, les connexions devront s'établir avec la rue de Rocquancourt, la rue François Arago, l'avenue Jean Monnet et la rue de Bonn.

L'extrémité Ouest de la zone sera destinée à la réalisation d'un équipement public qui viendra compléter l'offre existante. Sa situation en cœur de ville en permettra un accès privilégié notamment par les déplacements doux (piétons, cycles). Les besoins en stationnement seront à définir en fonction de la nature de l'équipement public et sans gêne pour l'habitat à proximité.

L'objectif d'un habitat participatif est également de créer du lien social. Pour contribuer à cette démarche, un espace central pourrait accueillir des jardins partagés et / ou familiaux en connexion directe avec l'habitat de la zone, et les cheminements piétonniers.

La réalisation de ce quartier sera programmée en 2 phases afin que le rythme d'urbanisation demeure en cohérence avec le rythme de développement souhaité par la ville dans le respect des dispositions du PLH en terme de densité et de typologie de l'habitat. Les phases respecteront l'ordre évoqué dans le schéma ci-dessous à savoir une première étape en cœur de zone à proximité immédiate du projet d'équipement tandis que la seconde en limite de la rue de Rocquancourt se réalisera dans un second temps après modification du PLU.



# Orientations d'aménagement et de programmation

---

## 6 – Principes d'aménagement du secteur Sud : la création d'un nouveau quartier durable

L'aménagement de cette zone qui doit s'étaler sur une quinzaine d'années est un enjeu majeur pour la ville :

- Ce nouveau quartier doit définir les limites de l'urbanisation de la ville par un espace fini marqué par la réalisation d'une frange paysagère importante
- Ce quartier doit refléter l'identité de la ville par une connexion importante avec la forêt
- La conception de ce quartier doit répondre à une nouvelle forme d'aménager et de penser la ville durable par une réalisation exemplaire pour une ville qui souhaite tendre vers un modèle de qualité environnementale

Le premier élément essentiel pour ce quartier est son lien fort avec la forêt. La frange paysagère devant souligner la limite de l'urbanisation constitue ainsi le prolongement direct de la forêt. Cette frange dans ce cadre doit être suffisamment large et boisée pour donner un réel impact sur le quartier.

Sa conception doit intégrer les éléments suivants :

- Un caractère boisé dominant depuis le Sud en lien avec la forêt
- Une épaisseur adaptée avec un profil général de 20m minimum de largeur
- L'intégration d'un cheminement ouvert aux piétons
- L'utilisation d'essences locales traditionnelles avec des hauteurs adaptées à la proximité de l'habitat et des équipements pour limiter les effets d'ombre. La limite sud de la frange sera dans ce cadre plus dense pour une mise en valeur paysagère de l'entrée Sud de l'agglomération depuis la RN158.

Par ailleurs la forêt sera connectée au quartier par un mail vert de manière à créer des perspectives vers la forêt. L'ensemble du quartier devra garder un aspect végétal.

En terme de déplacements et de connexions, outre l'entrée principale depuis le giratoire (RD235), il est important de relier le quartier à l'habitat existant en le raccordant à des voiries laissées en attente lors de précédentes phases d'urbanisation (avenue des Clairières, rue du Limousin). Cette voirie devra être hiérarchisée selon son utilisation en intégrant une réflexion sur les cheminements doux et les espaces de stationnement.

Des connexions piétonnes devront être prévues pour rejoindre facilement les cheminements piétonniers au nord et au Sud de la zone (frange paysagère) et donc la forêt. Par ailleurs, la voirie principale pourra servir de support au réseau de transport collectif.

Comme il a été dit précédemment, la gestion économe de l'espace implique un travail sur la densité. Outre le respect de la densité moyenne évoquée dans le PLH, il est envisagé une densité différenciée selon les secteurs. Ainsi une densité plus forte se retrouvera le long de l'axe structurant principal avec une forte proportion d'immeubles collectifs tandis que celle-ci sera plus faible au contact des quartiers existants (nord de la zone) avec des volumes plus bas.

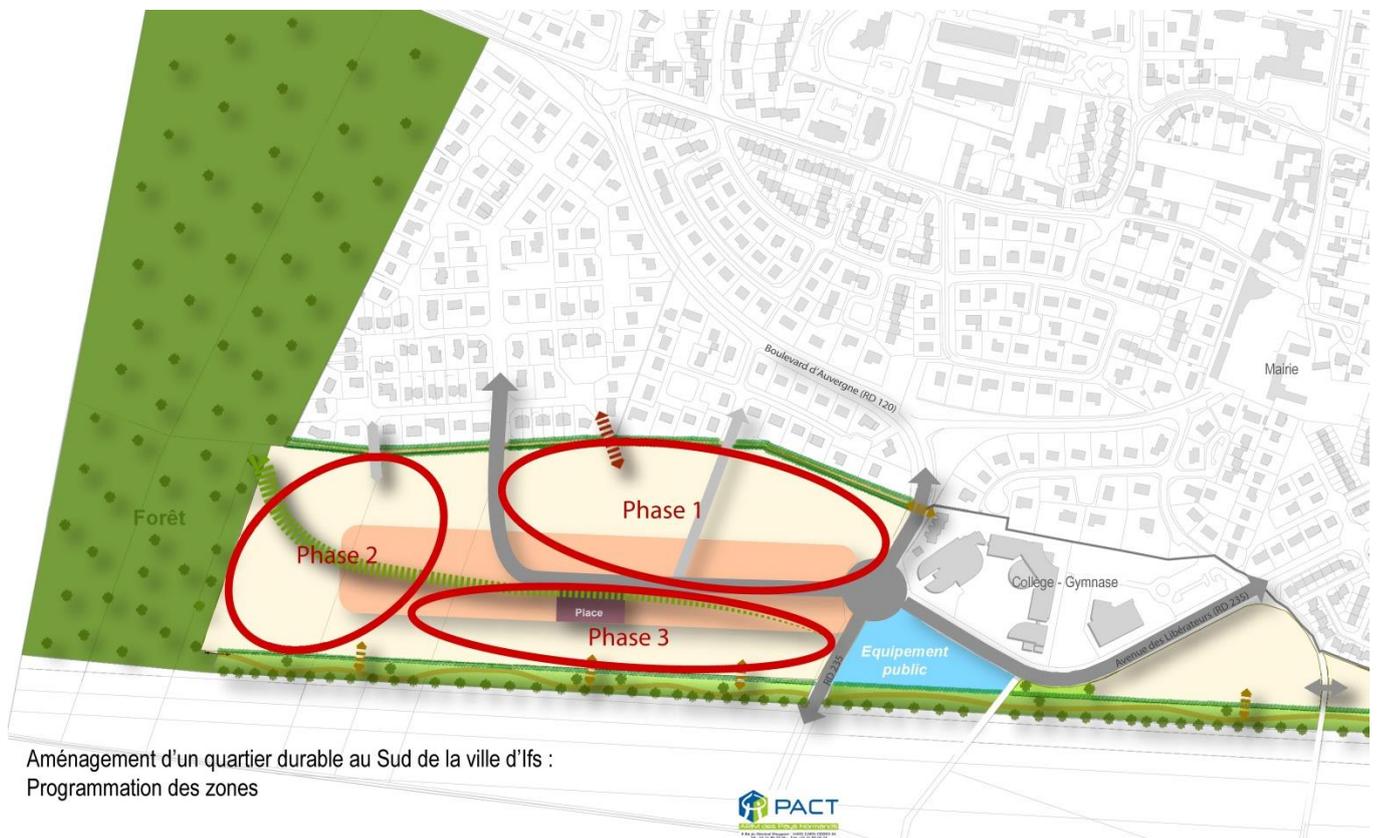
Enfin ce nouveau quartier doit être également un lieu de vie vecteur de lien social. A cet effet, un espace ouvert de rencontre de type place sera proposé au sein des espaces collectifs au cœur du quartier.



## Orientations d'aménagement et de programmation

La réalisation de ce quartier sera programmée en 3 phases pour une échéance de réalisation complète à 10-15 ans afin que le rythme d'urbanisation demeure en cohérence avec le rythme de développement souhaité par la ville dans le respect des dispositions du PLH mais également l'offre en équipements collectifs.

Les phases respecteront l'ordre évoqué dans le schéma ci-dessous à savoir une première étape au Nord-Est de la zone à urbaniser, la seconde en limite de forêt et la troisième en partie Sud.



Chacune des phases sera réalisée dans le respect des densités et typologies imposées par le PLH et l'esprit de l'ensemble de la zone à savoir un quartier durable avec une vocation paysagère importante.

# Orientations d'aménagement et de programmation

---

## 7 – Principes d'aménagement du Sud du quartier de la Plaine *(réalis.: avant-projet – études urbaines)*

### - 1. Le contexte général

Situé en limite Est de la commune, entre la rue de Falaise et la rue du Chemin Vert, le secteur bénéficie de foncier sous utilisé, occupé principalement par des friches et des boxes de garage constituant ainsi un secteur privilégié de renouvellement urbain. Localisé en entrée d'agglomération et entre les deux lignes de tram, il se situe dans la continuité du projet de renouvellement urbain engagé sur le secteur Nord-Est.

Par sa situation et sa proximité avec le pôle de centralité des Jonquilles, ce secteur présente des enjeux de développement à l'échelle communale et intercommunale.

### - 2. Les objectifs de l'aménagement

Les objectifs de l'aménagement de ce secteur sont triples:

- renforcer son insertion urbaine par une amélioration du maillage viaire et des liaisons piétonnes et cyclables
- confirmer la diversité des formes urbaines en gérant l'articulation entre l'habitat pavillonnaire au nord, les équipements scolaires à l'ouest et le petit collectif au sud,
- participer activement aux objectifs de construction définis dans le PLH en réalisant des opérations innovantes à dominante résidentielle répondant aux enjeux sociaux et de développement durable définis dans le PADD et raccords avec le PDU.

### - 3. Le périmètre

Le périmètre de l'OAP est défini par:

- au nord, les parcelles 61, 62, 65, 66, 69 d'habitat individuel (lotissement)
- à l'est, la rue de Falaise
- au sud, la parcelle 95 de petits collectifs en R+3
- à l'ouest, la rue du Chemin Vert

### - 4. Les principes d'aménagement

- 4.1 Les enjeux de développement

Un des objectifs de la ville est de construire différemment et de façon plus dense afin d'assurer son développement tout en limitant l'étalement urbain. Aussi, les projets devront favoriser un cadre de vie de qualité à toutes les échelles, de l'espace de la rue à l'habitabilité des logements.

Il s'agira non seulement de traiter avec soin l'aménagement des espaces publics et des cœurs d'îlot (présence de la nature en ville) mais également d'apporter des réponses innovantes aux projets immobiliers par une approche architecturale ambitieuse capable de répondre aux enjeux du « bien habiter » en ville et de permettre l'ouverture des quartiers par la création de continuités.

- 4.2 Les principes de composition urbaine

Actuellement, le secteur de l'OAP fait partie d'un seul îlot délimité par la rue Aristide Briand, la rue de Falaise, la rue Modigliani et la rue du Chemin Vert. Cet îlot, de plus de 1500m de long, constitue une coupure urbaine importante. L'objectif est de redimensionner cet îlot à une échelle plus urbaine et de diversifier les espaces publics pour offrir des ambiances urbaines variées favorisant l'agrément des parcours piétons et la présence végétale.

# Orientations d'aménagement et de programmation



	périmètre OAP		petit collectif		recul d'alignement
	voie à créer		habitat intermédiaire		plateau de liaison à créer
	liaison douce		espace de convivialité		plateau de liaison à réaménager
	emplacement réservé supprimé lors de la modification n°1		principe de dégagement visuel		

## Orientations d'aménagement et de programmation

---

- 4.3 L'armature viaire

Il s'agit de compléter l'armature urbaine du quartier par deux voies nouvelles est-ouest entre la rue du Chemin Vert et la rue de Falaise

- Au sud du secteur, un mail planté et végétalisé donnera la priorité aux piétons. Il est appelé à devenir un axe structurant du quartier et un espace public majeur. Dans la continuité du boulevard des Violettes, même s'il n'est pas dans son exact prolongement, il assure les liaisons - tous modes – avec la Guérinière (en particulier avec le collège Guillaume de Normandie et son cœur de quartier par la rue de la Bienfaisance). Cet espace public sera implanté en limite nord des parcelles 80 et 84 afin de pouvoir desservir directement les futures constructions réalisées de part et d'autre du mail. Un plateau de liaison assurera l'articulation entre le boulevard des Violettes, le groupe scolaire Jules Vernes, le futur équipement public et le mail planté. L'équipement sera implanté avec un recul d'alignement sur la rue du Chemin Vert afin de donner plus de confort et de sécurité aux piétons. Il en sera de même à la croisée de la nouvelle rue, de la route de Falaise et de la rue de la Bienfaisance où le plateau pourra être réaménagé en fonction des constructions envisagées.
- Au nord du secteur, une rue plus "traditionnelle" en sens unique sera réalisée en partie sud de la parcelle 70. Ces deux voies seront largement plantées et donneront la priorité aux circulations douces. La largeur des chaussées sera réduite au maximum. Les arbres seront d'essences différentes pour agrémenter les parcours.

- 4.4 Les principes d'organisation du bâti

Le futur quartier devra privilégier une innovation dans la conception des logements et une diversité des formes d'habiter (habitat collectif sur la rue de Falaise, de part et d'autre du mail et en rive nord de la nouvelle rue, habitat intermédiaire ou superposé sur la rue du Chemin Vert et en cœur d'îlot).

Les constructions s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies nouvelles. Néanmoins elles pourront ménager des retraits ponctuels. Des jeux de volumes seront à privilégier dans les constructions permettant de favoriser, pour chaque logement, une double orientation ou à défaut une orientation multiple.

Pour l'habitat collectif, une densité bâtie sera recherchée avec des hauteurs s'étagant de R+2 à R+4 niveaux pour animer le paysage de rue. Les constructions seront implantées de préférence perpendiculairement à l'espace public afin de maintenir la perception du végétal des intérieurs d'îlot depuis les voies et conserver au quartier son caractère de jardin.

Ce front bâti discontinu (ou "sculpté" avec du bâti de plus petit gabarit) pourra être traité sous forme de césures ou de fractionnement afin de privilégier au maximum les vues et les transparences.

Sur la rue du Chemin Vert et en cœur d'îlot l'habitat intermédiaire sera favorisé avec des hauteurs limitées à R+2. L'aménagement du cœur d'îlot devra privilégier les espaces de convivialité.

Les toitures terrasses seront à privilégier afin de garantir une unité architecturale d'ensemble et dans les "jeux de volumes" des futures constructions

- 4.5 Les principes paysagers

Une place importante sera donnée à l'aménagement paysager dans l'ensemble du secteur.

Les cœurs d'îlots devront être conçus comme des espaces végétalisés et paysagers, en favorisant au maximum les espaces en pleine terre.

Les constructions devront intégrer une épaisseur suffisante de terre végétale au-dessus des parkings enterrés pour avoir des cœurs d'îlot végétalisés répondant aux objectifs de qualité environnementale.

## 8. SECTEUR 4 – Établissement pénitentiaire d'Ifs

### Exposé des motifs

Le projet de construction d'un établissement pénitentiaire se situe sur la commune d'Ifs, en bordure de la ZAC Object'Ifs Sud, dans un secteur actuellement à usage agricole, libre de toute construction et éloigné des zones urbanisées denses.

La zone de projet est relativement plane. Elle ne comporte aucun élément hydrographique, aucun périmètre de protection ou d'inventaire au titre du patrimoine naturel. La zone d'étude n'est pas concernée par la présence de captages destinés à l'alimentation en eau potable.

Les principales contraintes sont liées à la présence d'une ligne « haute tension » et d'une conduite de gaz (bordure du site) générant des servitudes affectant l'utilisation des sols.

Il est à noter que la sensibilité archéologique du secteur conduira à la réalisation de fouilles archéologiques.

Le secteur dispose du potentiel pour accueillir un équipement d'intérêt général à vocation pénitentiaire. La zone est située à proximité immédiate de l'agglomération caennaise, aisément accessible depuis le boulevard périphérique (RN814). Cette zone sera, à terme desservie par les transports en commun.

### Les principes d'aménagement

#### A - Le programme

La zone est dédiée à la construction d'un établissement pénitentiaire et des installations, constructions et aménagement liés à son fonctionnement.

#### B - Les enjeux environnementaux et d'insertion paysagère

##### Insertion paysagère

Il est attendu une image contemporaine et sans artifice.

L'architecture favorisera une bonne insertion dans le site (à toutes les échelles de perception) en veillant à un équilibre entre « affirmation ostentatoire » et « banalisation excessive ».

Une réflexion globale sur la qualité doit être menée selon toutes ses déclinaisons : qualité du rapport au site, au paysage, qualité de la composition spatiale, de l'écriture urbaine et des usages.

La qualité et la typologie des façades des bâtiments feront l'objet d'une conception architecturale soignée.

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder R+4+C.

##### Les espaces verts et plantations

L'Espace Boisé Classé (EBC) sera être déplacé en limites nord-est-sud du périmètre du projet afin de marquer la nouvelle limite donnée à l'urbanisation.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des plantations seront effectuées sur l'EBC et viendront compléter la haie existante qui sera ainsi prolongée autour du site pour minimiser l'impact visuel du centre pénitentiaire. Des plantations seront également réalisées le long de la clôture avec le site logistique situé au sein de la ZAC Object'Ifs Sud.

La diversité des essences devra faire l'objet d'une attention particulière, non seulement en raison des problématiques allergènes et des contraintes sécuritaire, mais aussi en fonction de leur tenue dans le temps, de leur développement, de leurs variations saisonnières et de leur entretien.

Toutes les solutions visant à agrémenter les espaces extérieurs, à les qualifier et à les rendre vivants devront être étudiées et déclinées, le tout dans le respect des exigences de sûreté et de sécurité inhérentes au projet.

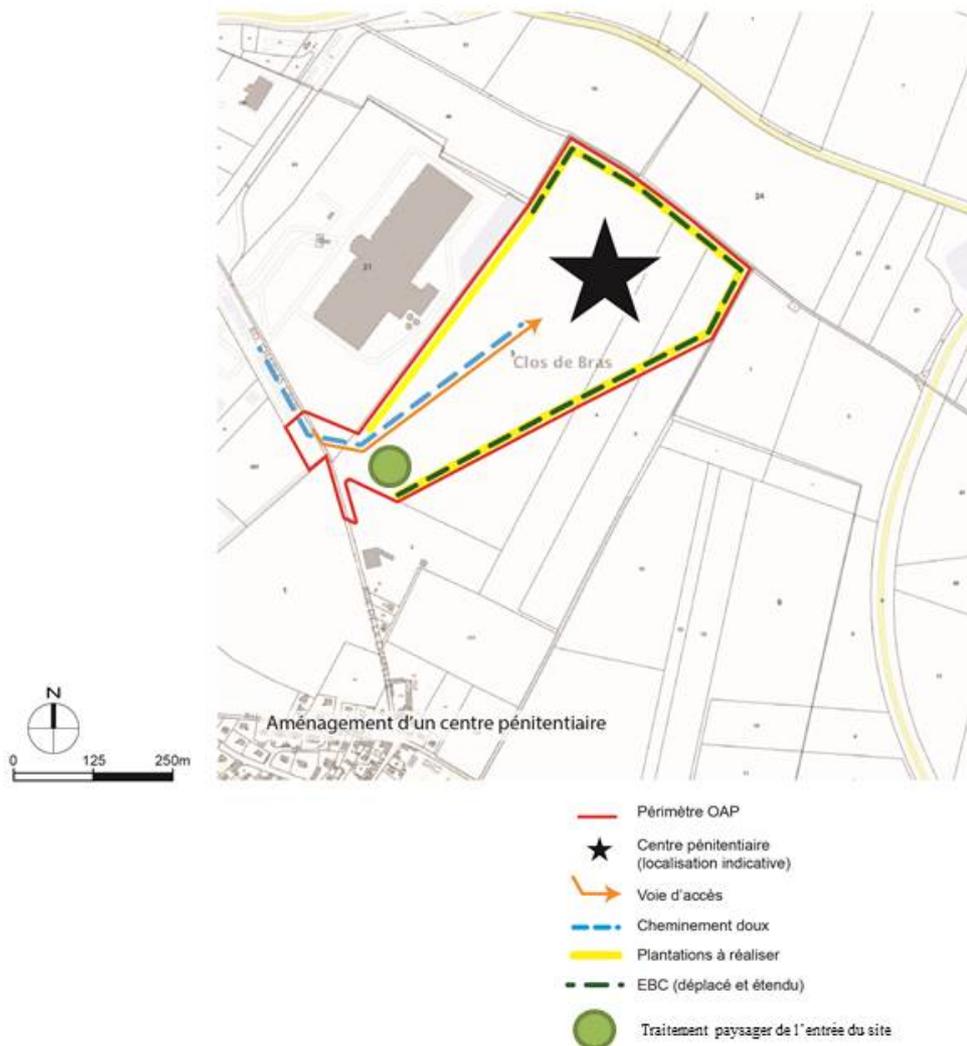
### ***C - Desserte et accessibilité tous modes***

#### *Un unique point d'accès*

L'accès à l'établissement pénitentiaire s'effectuera par un accès unique, celui de la rue de Chapelle depuis le Boulevard Charles Cros. Un tourne à gauche sera à aménager. Cet accès viellera à assurer une accessibilité tout mode. Le traitement paysager de l'entrée au site devra être soigné.

**Le schéma ci-contre traduit des principes d'aménagement**

# Orientations d'Aménagement et de Programmation



**Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence d'ensemble du schéma.**



**CAEN LA MER**

**DÉPARTEMENT DU CALVADOS**

**Plan Local d'Urbanisme approuvé le ..... 27.04/2015**

Modification n°1 (procédure simplifiée) approuvée le ..... 12.12/2016

## **PLU - Mise en compatibilité n°1 du PLU**

vu pour être annexé à

LE PRÉSIDENT  
Joël BRUNEAU

### **4.1 - RÈGLEMENT ÉCRIT**



## I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire d'IFS.

Ses dispositions se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-51 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles suivants, dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

### R.111-2 : salubrité et sécurité publique

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

### R.111-4 : ARCHÉOLOGIE

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

### R111-21 : densité

*La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.*

*La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.*

### R111-22 : Définition de la surface de plancher

### R111-23 et 24 : dispositifs écologiques ne pouvant faire l'objet d'interdiction

*En application de l'article L111-16 :*

*Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.*

*Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :*

*1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;*

*2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;*

*3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;*

*4° Les pompes à chaleur ;*

*5° Les brise-soleils.*

*La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.*

*L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.*

#### R111-25 : stationnement

*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.*

*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.*

#### R.111-26 : ENVIRONNEMENT

*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

#### R.111-27 : CARACTÈRE DES LIEUX

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*

Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines « zones U » déjà urbanisées ou équipées, en zones à urbaniser « zones AU » et en zones agricoles « zones A » :

- **Les zones urbaines « U »** : elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser « AU »** : elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles « A »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- **Les zones agricoles « N »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les éléments du patrimoine protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme
- Les espaces verts contribuant aux continuités écologiques et identifiés au titre de l'article R123-11-i du Code de l'Urbanisme.
- Le périmètre de Zones d'Aménagement Concerté.
- Les secteurs de projet en référence à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

## II - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# ZONE UA

*Définition de la zone (à titre informatif)*

**Zone urbaine caractérisant les secteurs anciens du bourg et de Bras accueillant principalement de l'habitat, des services et des activités commerciales qui en sont le complément naturel.**

## ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Les nouveaux bâtiments agricoles, sous réserve des dispositions prises en UA2
- 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).
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, les véhicules désaffectés, les déchets et matériaux de démolition.
- 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.
- Toute construction dans un périmètre de 30m autour des cavités sauf si l'absence du risque est démontrée.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- Secteurs de 1 à 2,5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols.

## ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- L'extension des bâtiments agricoles existants.
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.

## ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 3 m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, transports collectifs.

Une voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale, si elle doit desservir plus de 4 logements ou si elle a plus de 50m de longueur ceci afin de permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

Les accès desservant plus de 4 logements et ayant plus de 50m de longueur ainsi que les voies ouvertes à la circulation automobile publique auront une largeur au moins égale à 4,5m.

Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin piétonnier ou cyclable) en espace non-privatif, aux espaces publics riverains, à la voirie des quartiers riverains ou aux terrains contigus pouvant recevoir ultérieurement de nouvelles opérations d'aménagement. *Cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation.*

#### COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES

Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu' « au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer.

#### ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de gaz devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- **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 de 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**:
  - Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation de ses eaux dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle.
  - Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.
  - Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.
  - Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.
- **Autres réseaux** : ils doivent être réalisés en souterrain.

#### ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

**ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, si la visibilité nécessaire à la sécurité des déplacements le permet ;
- soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 3m. Ce recul minimal est porté à 5m, pour la construction ou partie de construction comportant une porte de garage, ceci pour permettre le stationnement d'un véhicule léger devant cette porte.

Cas particuliers :

- les dispositions précédentes ne s'opposent pas à l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant (cette tolérance ne s'applique pas aux constructions implantées à l'alignement).
- l'extension d'une construction existante pourra être réalisée dans le prolongement de l'existant, si la visibilité nécessaire à la sécurité des déplacements le permet,
- si un alignement de fait des constructions le long d'une voie existe, alors il pourra être poursuivi.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général.

**ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées :
  - Soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
  - Soit en limite séparative :
    - si leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit, 4 mètres à l'acrotère et 5 mètres au faitage
    - ou
    - si elles viennent s'adosser à un bâtiment existant en mitoyenneté et que leur hauteur s'inscrit dans la limite de l'héberge du bâtiment existant.

Cependant :

- Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure 3m pourront être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait au plus égal à 1m par rapport aux limites séparatives afin de permettre la taille des haies. Elles ne pourront faire l'objet d'aucune extension ultérieure.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général.

**ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- La distance entre deux constructions non-contigües situées sur une même propriété doit être égale à au moins 3 mètres, cette distance peut être réduite sans être inférieure à 2 mètres lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de fenêtres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - Entre une construction et une construction inférieure dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> (ex : abri de jardin).
  - Entre une construction et une piscine.
  - Aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL**

- Sans objet

**ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions est limitée et à 10 mètres au faîtage et deux niveaux droits soit : R+1+ 1 niveau sous combles ou 1 niveau en attique au maximum.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements techniques d'infrastructures.

**ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****Réhabilitation ou extension de constructions anciennes d'intérêt patrimonial:**

- 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 pas 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 ;
- le caractère de l'architecture d'origine devra être préservé lors d'agrandissements, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

**Les constructions neuves et leurs annexes :**

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 ou un parement.  
Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes. Le blanc est proscrit.

Toiture :

- 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.
- Les châssis de toit doivent être insérés dans le plan de la toiture.

Éléments divers :

- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles en façades.
- L'implantation des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doit être réalisée de façon à limiter leur impact visuel en assurant une bonne intégration aux caractéristiques architecturales de la construction.

Dans la mesure où une nouvelle construction justifie de la qualité de son insertion dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine.
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

**Les clôtures :**

Elles auront une hauteur maximale de :

- 1,60m en bordure de voie et dans la bande de recul entre la construction et la voie (il sera pris en compte une largeur maximale de 5m) ; lorsqu'elles comprennent un dispositif opaque (comme un mur), celui-ci aura une hauteur maximale d'1,20m ; il pourra être surmonté jusqu'à 1,60m par un dispositif ajouré (c'est à dire dont la surface comporte au moins 1/3 de jour) ou doublé d'une haie d'essences locales ; Par exception, cette hauteur maximale pourra être portée à 2m pour les clôtures qui sont faites d'une grillage rigide et qui sont nécessaires à la mise en sécurité d'entreprises ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 2 m sur les autres limites de propriétés ;

Cependant :

- Lorsqu'un type de clôture existe le long d'une voie, pour préserver l'harmonie du paysage urbain, il devra être respecté, tant en ce qui concerne sa hauteur que sa forme (mur plein, muret + clôture à claire-voie, haie, etc.) ;
- Les murs traditionnels en pierre de Caen seront conservés et restaurés à la façon traditionnelle. Ils pourront recevoir des ouvertures si elles sont limitées ; ils pourront être prolongés dans la même facture y compris sur les fonds voisins ;

**ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera notamment demandé :

- Pour les logements :
  - 2 emplacements par logement
  - 1 seul emplacement par logement est demandé lorsqu'il s'agit d'habitat social
- Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités :
  - le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Lorsque l'opération nécessitera un parc de stationnement de plus de 500 places ou lorsqu'elle concernera des commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 5000m<sup>2</sup> de surface de plancher de bâtiment, les stationnements devront être réalisés en ouvrage. De plus, si la surface commerciale dépasse 10 000m<sup>2</sup> de surface de plancher, la construction devra réalisée sur deux niveaux.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs. 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.

- Pour les logements à usage d'habitation : il est demandé une surface minimale de 3m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoute :
  - 1,5 m<sup>2</sup> / logement de type chambre, studio, F1 ou F2
  - 3 m<sup>2</sup> / logement de type F3 ou F4
  - 4,5 m<sup>2</sup> / logement de type F5 ou plus
- Pour les bureaux et activités : il est demandé une surface minimale de 3m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoute 1,5 m<sup>2</sup> pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : 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.

**ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 30% de la surface des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts
- Les espaces boisés classés (art L130-1CU) ainsi que les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage (L123-1-5.III 2°) sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent « document d'urbanisme », en application de l'article L123-1-5 III 2° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h.  
*Le maire peut décider de s'opposer à la déclaration préalable ou de conditionner sa décision de non opposition à la mise en œuvre de mesures compensatoires.*
- L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable. »
- Les espaces verts contribuant aux continuités écologiques et identifiés au titre de l'article R123-11-i doivent être maintenus. Dans ces espaces, peuvent néanmoins être réalisées des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil du public, à des équipements sportifs et de loisirs, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, sous condition de la préservation de la dominante végétale de l'espace et le maintien de la perméabilité des sols.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts
- Les haies seront constituées d'essences locales. Elles seront implantées à 50 cm minimum des voies et limites séparatives et ne pourront dépasser 2 m de hauteur. Les haies de résineux (type thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont proscrites afin de limiter l'acidification des sols et / ou la production de déchets verts.

**ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Sans objet

**ARTICLE UA15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.
- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

**ARTICLE UA16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

# ZONE UB

*Définition de la zone (à titre informatif)*

**Zone urbaine caractérisant les centres commerciaux et logements collectifs**

- **UBa : secteur à forte densité**
- **UBb : secteur identifiant les ensembles collectifs et les centres commerciaux de densité plus faible.**

## ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 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).
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, les véhicules désaffectés, les déchets et matériaux de démolition.
- 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 soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols.

## ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.

## ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 3 m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, transports collectifs.

Une voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale, si elle doit desservir plus de 4 logements ou si elle a plus de 50m de longueur ceci afin de permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

Les accès desservant plus de 4 logements et ayant plus de 50m de longueur ainsi que les voies ouvertes à la circulation automobile publique auront une largeur au moins égale à 4,5m.

Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin piétonnier ou cyclable) en espace non-privatif, aux espaces publics riverains, à la voirie des quartiers riverains ou aux terrains contigus pouvant recevoir ultérieurement de nouvelles opérations d'aménagement. *Cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation.*

#### COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES

Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'au « au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer.

#### ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de gaz devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- **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 de 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**:
  - Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation de ses eaux dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle.
  - Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.
  - Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.
  - Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.
- **Autres réseaux** : ils doivent être réalisés en souterrain.

#### ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

**ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, si la visibilité nécessaire à la sécurité des déplacements le permet
- soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 3m. Ce recul minimal est porté à 5m, pour la construction ou partie de construction comportant une porte de garage, ceci pour permettre le stationnement d'un véhicule léger devant cette porte.

Cas particuliers :

- les dispositions précédentes ne s'opposent pas à l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant (cette tolérance ne s'applique pas aux constructions implantées à l'alignement).
- l'extension d'une construction existante pourra être réalisée dans le prolongement de l'existant, si la visibilité nécessaire à la sécurité des déplacements le permet,
- si un alignement de fait des constructions le long d'une voie existe, alors il pourra être poursuivi.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général dont les installations nécessaires au TVR.

**ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cependant :

- Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure 3m pourront être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait au plus égal à 1m par rapport aux limites séparatives afin de permettre la taille des haies. Elles ne pourront faire l'objet d'aucune extension ultérieure.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général dont les installations nécessaires au TVR.

**ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non-contigües situées sur une même propriété doit être égale à au moins 3 mètres ; cette distance peut être réduite sans être inférieure à 2 mètres lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de fenêtres

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Entre une construction et une construction inférieure dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> (ex : abri de jardin).
- Entre une construction et une piscine
- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- en secteur UBa : 18 mètres au faîtage et R+5 maximum (y compris les combles ou étages en attique)
- en secteur UBb : 15 mètres au faîtage et R+4 maximum (y compris les combles ou étages en attique).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements techniques d'infrastructures.

**ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****Réhabilitation ou extension de constructions anciennes d'intérêt patrimonial:**

- 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 pas 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 ;
- le caractère de l'architecture d'origine devra être préservé lors d'agrandissements, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

**Les constructions neuves et leurs annexes :**

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 ou un parement.
- Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes. Le blanc est proscrit.

Toiture :

- 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.
- Les châssis de toit doivent être insérés dans le plan de la toiture.

Éléments divers :

- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles en façades.
- L'implantation des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doit être réalisée de façon à limiter leur impact visuel en assurant une bonne intégration aux caractéristiques architecturales de la construction.

Dans la mesure où une nouvelle construction justifie de la qualité de son insertion dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine.
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

**Les clôtures :**

Elles auront une hauteur maximale de :

- 1,60m en bordure de voie et dans la bande de recul entre la construction et la voie (il sera pris en compte une largeur maximale de 5m) ; lorsqu'elles comprennent un dispositif opaque (comme un mur), celui-ci aura une

hauteur maximale d'1,20m ; il pourra être surmonté jusqu'à 1,60m par un dispositif ajouré (c'est à dire dont la surface comporte au moins 1/3 de jour) ou doublé d'une haie d'essences locales ;

Par exception, cette hauteur maximale pourra être portée à 2m en bordure de la voie de passage du tramway (y compris pour les clôtures opaques) ainsi que pour les clôtures qui sont faites d'un grillage rigide et qui sont nécessaires à la mise en sécurité d'entreprises ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

- 2 m sur les autres limites de propriétés ;

Cependant :

- Lorsqu'un type de clôture existe le long d'une voie, pour préserver l'harmonie du paysage urbain, il devra être respecté, tant en ce qui concerne sa hauteur que sa forme (mur plein, muret + clôture à claire-voie, haie, etc.) ;
- Les murs traditionnels en pierre de Caen seront conservés et restaurés à la façon traditionnelle. Ils pourront recevoir des ouvertures si elles sont limitées ; ils pourront être prolongés dans la même facture y compris sur les fonds voisins ;

## ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera notamment demandé :

- Pour les logements :
    - 1 emplacement par 60m<sup>2</sup> de surface de plancher en zone 2 du PDU, 2 emplacements par logement en zone 3 du PDU.
    - 1 seul emplacement par logement est demandé lorsqu'il s'agit d'habitat social. Pour les résidences ou hébergements spécifiques, il est demandé au minimum 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités :
    - En zone 2 du PDU : le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - Lorsque l'opération nécessitera un parc de stationnement de plus de 500 places ou lorsqu'elle concernera des commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 5000m<sup>2</sup> de surface de plancher de bâtiment, les stationnements devront être réalisés en ouvrage. De plus, si la surface commerciale dépasse 10000m<sup>2</sup> de surface de plancher, la construction devra être réalisée sur deux niveaux.
  - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs. 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.
- Pour les logements à usage d'habitation : il est demandé une surface minimale de 3m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoute:
    - 1,5 m<sup>2</sup> / logement de type chambre, studio, F1 ou F2
    - 3 m<sup>2</sup> / logement de type F3 ou F4
    - 4,5 m<sup>2</sup> / logement de type F5 ou plus
  - Pour les bureaux et activités : il est demandé une surface minimale de 3m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoute 1,5 m<sup>2</sup> pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : 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.

**ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 30% de la surface des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts
- Les espaces boisés classés (art L130-1CU) ainsi que les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage (L123-1-5.III 2°) sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent « document d'urbanisme », en application de l'article L123-1-5 III 2° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. *Le maire peut décider de s'opposer à la déclaration préalable ou de conditionner sa décision de non opposition à la mise en œuvre de mesures compensatoires.*
- L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable. »
- Les espaces verts contribuant aux continuités écologiques et identifiés au titre de l'article R123-11-i doivent être maintenus. Dans ces espaces, peuvent néanmoins être réalisées des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil du public, à des équipements sportifs et de loisirs, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, sous condition de la préservation de la dominante végétale de l'espace et le maintien de la perméabilité des sols.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts
- Les haies seront constituées d'essences locales. Les haies de résineux (type thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont proscrites afin de limiter l'acidification des sols et / ou la production de déchets verts. Elles seront implantées à 50 cm minimum des voies et limites séparatives et ne pourront dépasser 2 m de hauteur.

**ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Sans objet

**ARTICLE UB15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.
- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

**ARTICLE UB16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

# ZONE UC

*Définition de la zone (à titre informatif)*

**Zone urbaine caractérisant les extensions résidentielles.**

- **UCe : secteur réservé aux équipements publics et sportifs**

## ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat.
- L'implantation de bâtiments sensibles (établissements accueillant des personnes vulnérables, hôpitaux, crèches, maisons de retraite, santé...) à moins de 100 mètres des lignes de transport d'électricité à haute et très haute tension. > UC2
- Les nouveaux 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),
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, les véhicules désaffectés, les déchets et matériaux de démolition.
- Toute construction dans un périmètre de 30m autour des cavités sauf si l'absence du risque est démontrée.
- 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 soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols.

## ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- L'extension des bâtiments agricoles existants.
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.

Sur les terrains inscrits en secteur de projet et délimité sur le règlement graphique en référence à l'article L123.2 (a) du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction ou installation d'une superficie supérieure à 75m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 100m<sup>2</sup> sur 2 niveaux est interdite pendant une durée de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. L'extension limitée des constructions existantes dans le respect des conditions ci-dessus mentionnées y est toutefois autorisée.

En secteur UCe, sont uniquement autorisés les constructions et aménagements destinés aux équipements publics et sportifs.

**ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 3 m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, transports collectifs.

Une voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale, si elle doit desservir plus de 4 logements ou si elle a plus de 50m de longueur ceci afin de permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

Les accès desservant plus de 4 logements et ayant plus de 50m de longueur ainsi que les voies ouvertes à la circulation automobile publique auront une largeur au moins égale à 4,5m.

Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable) en espace non-privatif, aux espaces publics riverains, à la voirie des quartiers riverains ou aux terrains contigus pouvant recevoir ultérieurement de nouvelles opérations d'aménagement. *Cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation.*

**COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES**

Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu' « au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer.

**ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de gaz devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- **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 de 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:**
  - Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation de ses eaux dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle.
  - Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.
  - Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.
  - Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.
- **Autres réseaux :** ils doivent être réalisés en souterrain.

#### ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

#### ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions peuvent être implantées :
  - soit à l'alignement de fait des constructions existantes,
  - soit à l'alignement des voies et emprises publiques si la visibilité nécessaire à la sécurité des déplacements, et le maintien de la cohérence du paysage urbain, le permettent,
  - soit à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques. Ce recul minimal est porté à 5m, pour la construction ou partie de construction comportant une porte de garage, ceci pour permettre le stationnement d'un véhicule léger devant cette porte.

##### Cas particuliers :

- les dispositions précédentes ne s'opposent pas à l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant (cette tolérance ne s'applique pas aux constructions implantées à l'alignement).
- l'extension d'une construction existante pourra être réalisée dans le prolongement de l'existant, si la visibilité nécessaire à la sécurité des déplacements le permet,
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en secteurs UCe et de façon générale aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général.

#### ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Soit en limite séparative si leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit, 4 mètres à l'acrotère et 5 mètres au faitage ou si elles viennent s'adosser à un bâtiment existant en mitoyenneté et que leur hauteur s'inscrit dans la limite héberge du bâtiment existant.

Cependant :

- Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure 3m pourront être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait au plus égal à 1m par rapport aux limites séparatives afin de permettre la taille des haies. Elles ne pourront faire l'objet d'aucune extension ultérieure.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- En secteur UCe.
- aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général.

#### **ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- La distance entre deux constructions non-contigües situées sur une même propriété doit être égale à au moins 3 mètres, cette distance peut être réduite sans être inférieure à 2 mètres lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de fenêtres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - o Entre une construction et une construction inférieure dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> (ex : abri de jardin).
  - o Entre une construction et une piscine.
  - o Aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL**

- En UCe, l'emprise au sol des constructions est de 20% maximum.

#### **ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 10 mètres à l'acrotère (y compris les combles ou étages en attique).  
> cela signifie R+2+1 niveau sous combles ou 1 niveau en attique
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en secteurs UCe et de façon générale aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

#### **ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **Réhabilitation ou extension de constructions anciennes d'intérêt patrimonial:**

- 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 pas 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
- le caractère de l'architecture d'origine devra être préservé lors d'agrandissements, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

##### **Les constructions neuves et leurs ou les annexes :**

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. Le blanc est proscrit.

#### Toiture :

- 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.
- Les châssis de toit doivent être insérés dans le plan de toiture.

#### Eléments divers :

- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles en façades.
- L'implantation des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doit être réalisée de façon à limiter leur impact visuel en assurant une bonne intégration aux caractéristiques architecturales de la construction.

Dans la mesure où une nouvelle construction justifie de la qualité de son insertion dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

#### **Les clôtures :**

Elles auront une hauteur maximale de :

- 1,60m en bordure de voie et dans la bande de recul entre la construction et la voie (il sera pris en compte une largeur maximale de 5m) ; lorsqu'elles comprennent un dispositif opaque (comme un mur), celui-ci aura une hauteur maximale d'1,20m ; il pourra être surmonté jusqu'à 1,60m par un dispositif ajouré (c'est à dire dont la surface comporte au moins 1/3 de jour) ou doublé d'une haie d'essences locales ;  
Par exception, cette hauteur maximale pourra être portée à 2m en bordure de la voie de passage du tramway (y compris pour les clôtures opaques) ainsi que pour les clôtures qui sont faites d'un grillage rigide et qui sont nécessaires à la mise en sécurité d'entreprises ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 2 m sur les autres limites de propriétés ;

Cependant :

- Lorsqu'un type de clôture existe le long d'une voie, pour préserver l'harmonie du paysage urbain, il devra être respecté, tant en ce qui concerne sa hauteur que sa forme (mur plein, muret + clôture à claire-voie, haie, etc.) ;
- Les murs traditionnels en pierre de Caen seront conservés et restaurés à la façon traditionnelle. Ils pourront recevoir des ouvertures si elles sont limitées et être prolongés dans la même facture y compris sur les fonds voisins ;

#### **ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera notamment demandé :

- Pour les logements :
  - 1 emplacement par 60m<sup>2</sup> de surface de plancher en zone 2 du PDU, 2 emplacements par logement en zone 3 du PDU.
  - 1 seul emplacement par logement est demandé lorsqu'il s'agit d'habitat social.

- Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités :
    - En zone 2 du PDU : le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - Lorsque l'opération nécessitera un parc de stationnement de plus de 500 places ou lorsqu'elle concernera des commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 5000m<sup>2</sup> de surface de plancher de bâtiment, les stationnements devront être réalisés en ouvrage. De plus, si la surface commerciale dépasse 10000m<sup>2</sup> de surface de plancher, la construction devra être réalisée sur deux niveaux.
  - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs. 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.
- Pour les logements à usage d'habitation : il est demandé une surface minimale de 3m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoute :
    - 1,5 m<sup>2</sup> / logement de type chambre, studio, F1 ou F2
    - 3 m<sup>2</sup> / logement de type F3 ou F4
    - 4,5 m<sup>2</sup> / logement de type F5 ou plus
  - Pour les bureaux et activités : il est demandé une surface minimale de 3m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoute 1,5 m<sup>2</sup> pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : 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.

### ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 30% de la surface des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.
- Lors de la création de programmes de logements collectifs, un espace commun devra être réalisé.
- Les espaces boisés classés (art L130-1CU)-ainsi que les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage (L123-1-5.III 2°) sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent « document d'urbanisme », en application de l'article L123-1-5 III 2°-et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. *Le maire peut décider de s'opposer à la déclaration préalable ou de conditionner sa décision de non opposition à la mise en œuvre de mesures compensatoires.*
- L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable. »
- Les espaces verts contribuant aux continuités écologiques et identifiés au titre de l'article R123-11-i doivent être maintenus. Dans ces espaces, peuvent néanmoins être réalisées des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil du public, à des équipements sportifs et de loisirs, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, sous condition de la préservation de la dominante végétale de l'espace et le maintien de la perméabilité des sols.

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts
- Les haies seront constituées d'essences locales. Les haies de résineux (type thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont proscrites afin de limiter l'acidification des sols et / ou la production de déchets verts. Elles seront implantées à 50 cm minimum des voies et limites séparatives et ne pourront dépasser 2 m de hauteur.

#### **ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Sans objet

#### **ARTICLE UC15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.
- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

#### **ARTICLE UC16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

# ZONE UD

## *Définition de la zone (à titre informatif)*

**Zone urbaine destinée aux activités universitaires, éducatives, de formation et d'enseignement. Elle peut aussi recevoir des équipements socio-sanitaires, hospitaliers ainsi que l'ensemble des équipements publics**

### **ARTICLE UD1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement autre que celles mentionnées à l'article UD2.
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, les véhicules désaffectés, les déchets et matériaux de démolition.
- 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.
- Les camps de camping et caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les établissements et constructions liées aux activités agricoles.
- Les logements non liés aux activités autorisées de la zone.
- Les installations industrielles ou artisanales.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols.

### **ARTICLE UD2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions publiques ou privées destinées à accueillir des activités universitaires, éducatives, de formation et d'enseignement ainsi que toutes activités d'accompagnement
- Les logements étudiants
- Les équipements socio-sanitaires, hospitaliers ou liés aux services de santé
- Les équipements publics
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux équipements d'infrastructures

### **ARTICLE UD3 : ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 3 m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, transports collectifs.

Une voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale ceci afin de permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

Les accès desservant plus de 4 logements et ayant plus de 50m de longueur ainsi que les voies ouvertes à la circulation automobile publique auront une largeur au moins égale à 4,5m.

Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable) en espace non-privatif, aux espaces publics riverains, à la voirie des quartiers riverains ou aux terrains contigus pouvant recevoir ultérieurement de nouvelles opérations d'aménagement. *Cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation.*

#### COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES

Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu' « au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer.

#### ARTICLE UD4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de gaz devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- **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 de 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**:
  - Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation de ses eaux dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle.
  - Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.
  - Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

- Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.
- **Autres réseaux** : ils doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE UD5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Sans objet

#### **ARTICLE UD6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, si la visibilité nécessaire à la sécurité des déplacements le permet
- soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 3m. Ce recul minimal est porté à 5m, pour la construction ou partie de construction comportant une porte de garage, ceci pour permettre le stationnement d'un véhicule léger devant cette porte.

##### Cas particuliers :

- les dispositions précédentes ne s'opposent pas à l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant (cette tolérance ne s'applique pas aux constructions implantées à l'alignement).
- l'extension d'une construction existante pourra être réalisée dans le prolongement de l'existant, si la visibilité nécessaire à la sécurité des déplacements le permet,
- si un alignement de fait des constructions le long d'une voie existe, alors il pourra être poursuivi.
- En bordure du boulevard périphérique, les constructions seront implantées avec un recul par rapport à l'axe au moins égal à 50m (si présence d'un merlon), sinon il sera de 75m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, dont les installations nécessaires au TVR.

#### **ARTICLE UD7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, dont les installations nécessaires au TVR.

#### **ARTICLE UD8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Sans objet

#### **ARTICLE UD9 : EMPRISE AU SOL**

- Sans objet

**ARTICLE UD10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres (y compris les combles ou étages en attique)
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics dont les installations nécessaires au TVR

**ARTICLE UD11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****Esthétique générale :**

- Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage

**Façades :**

- Les façades feront l'objet d'un soin et d'une finition d'exécution particulière ; elles devront, d'une part, présenter un aspect homogène sans exclure pour autant la diversité des nus et des alternances des pleins et des vides, loggias, balcons, fenêtres, etc.
- Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (béton moulé, pierre de taille, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoise, etc.) devra recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint.
- Dans le cas d'opérations d'ensemble (collectifs), l'étude chromatique sera faite globalement sur la base d'un nuancier obligatoirement fourni.

**Sont interdits :**

- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit
- Les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois, etc.

**Toitures :**

- les constructions seront principalement couvertes par des toitures dont la pente est inférieure à 20°  
Néanmoins :
  - La surface de plancher des combles aménagés ne devra pas excéder 80% de celle d'un étage plein.
  - Les toitures terrasses accessibles pourront être autorisées dans le cas d'un traitement architectural contemporain.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine.
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

**Les clôtures :**

- Les clôtures doivent être conçues, tant dans leur aspect, que leur hauteur dans la recherche d'une harmonisation avec les clôtures environnantes.
- Les clôtures, à l'exception du dispositif de portail devront être d'une hauteur maximale de 1.60m à l'alignement des voies et de 2m sur les autres limites séparatives. Cette hauteur est comptée à partir du terrain naturel. Par exception, cette hauteur maximale pourra être portée à 2m pour les clôtures qui sont faites d'un grillage rigide et qui sont nécessaires à la mise en sécurité d'entreprises ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

- En limite séparative, la conception des clôtures doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérisson, fouines).
- Les clôtures seront constituées d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublée d'une haie vive d'essences locales.

**Annexes :**

- La construction d'annexes tels que garages, appentis, abris, reproduira les caractéristiques du bâtiment principal (forme, volume, matériaux et coloris).
- Les annexes réalisées par des moyens de fortune sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et installations nécessaires au TVR.

**ARTICLE UD12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera notamment demandé :
  - Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités :
    - En zone 2 du PDU : le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - Lorsque l'opération nécessitera un parc de stationnement de plus de 500 places ou lorsqu'elle concernera des commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 5000m<sup>2</sup> de surface de plancher de bâtiment, les stationnements devront être réalisés en ouvrage. De plus, si la surface commerciale dépasse 10000m<sup>2</sup> de surface de plancher, la construction devra être réalisée sur deux niveaux.
  - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs. 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.
  - Pour les bureaux et activités, il est demandé une surface minimale de 3m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoute 1,5 m<sup>2</sup> pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, 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.

**ARTICLE UD13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les chemins piétons ainsi que les pistes cyclables seront bordés de végétation et aménagés.
- Les espaces boisés classés (art L130-1CU) ainsi que les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage (L123-1-5.III 2°) sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent « document d'urbanisme », en application de l'article L123-1-5 III 2°-et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h.

*Le maire peut décider de s'opposer à la déclaration préalable ou de conditionner sa décision de non opposition à la mise en œuvre de mesures compensatoires.*

- L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable. »
- Les espaces verts contribuant aux continuités écologiques et identifiés au titre de l'article R123-11-i doivent être maintenus. Dans ces espaces, peuvent néanmoins être réalisées des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil du public, à des équipements sportifs et de loisirs, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, sous condition de la préservation de la dominante végétale de l'espace et le maintien de la perméabilité des sols.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts
- Les haies seront constituées d'essences locales. Les haies de résineux (type thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont proscrites afin de limiter l'acidification des sols et / ou la production de déchets verts. Elles seront implantées à 50 cm minimum des voies et limites séparatives et ne pourront dépasser 2 m de hauteur.

#### **ARTICLE UD14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Sans objet

#### **ARTICLE UD15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.
- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

#### **ARTICLE UD16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

# ZONE UX

*Définition de la zone (à titre informatif)*

**Zone urbaine caractérisant les zones d'activités.**

## ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements industriels susceptibles de causer de graves dommages à l'environnement.
- L'implantation de bâtiments sensibles (établissements accueillant des personnes vulnérables, hôpitaux, crèches, maisons de retraite, santé, ...) à moins de 100 mètres des lignes de transport d'électricité à haute et très haute tension.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UX2.
- 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).
- Les abris de fortune, 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 soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols.

## ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les habitations sont autorisées sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone.
- Sur les terrains inscrits en "secteur de projet" en référence à l'article L123.2 (a) du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction ou extension de construction d'une surface de plancher supérieure à 75m<sup>2</sup> ou 100m<sup>2</sup> sur 2 niveaux, est interdite pendant une durée de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

## ARTICLE UX3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 3 m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, transports collectifs.

Une voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable) en espace non-privatif, aux espaces publics riverains, à la voirie des quartiers riverains ou aux terrains contigus pouvant recevoir ultérieurement de nouvelles opérations d'aménagement. *Cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation.*

#### COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES

Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu' « au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer.

#### ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de gaz devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- **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 de 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**:
  - Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation de ses eaux dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle.
  - Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.
  - Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.
  - Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.
- **Autres réseaux** : ils doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE UX5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Sans objet

**ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale :
  - à 50 m du boulevard périphérique.
  - à 30 m des RN158, A88 et des bretelles d'accès.
  - à 5 mètres de la limite des autres voies et emprises publiques.
- Des reculs différents pourront être autorisés pour les équipements de volume réduit nécessaires à l'entrée de chaque établissement tels que postes d'accueil ou de contrôle, transformateurs, etc.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général.

**ARTICLE UX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

**ARTICLE UX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Sans objet

**ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75% de la superficie totale de la parcelle.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

**ARTICLE UX10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres et quatre niveaux soit : R+3 ou R+2+ 1 niveau de combles.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

**ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****Aspect extérieur :**

- Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.
- Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces du bâtiment.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.

Dans la mesure où celles-ci s'intègrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes

pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine.
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### Les clôtures :

- Les clôtures doivent être conçues, tant dans leur aspect, que leur hauteur dans la recherche d'une harmonisation avec les clôtures environnantes.
- elles auront une hauteur maximale de 2 m. En l'absence d'un type particulier, le long d'une voie, elles seront constituées d'un grillage sur potelets doublé d'une haie vive d'essences locales.

### ARTICLE UX12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera notamment demandé :
  - Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités :
    - En zone 2 du PDU : le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - Lorsque l'opération nécessitera un parc de stationnement de plus de 500 places ou lorsqu'elle concernera des commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 5000m<sup>2</sup> de surface de plancher de bâtiment, les stationnements devront être réalisés en ouvrage. De plus, si la surface commerciale dépasse 10000m<sup>2</sup> de surface de plancher, la construction devra être réalisée sur deux niveaux.
  - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs. 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.
  - Pour les bureaux et activités, il est demandé une surface minimale de 3m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoute 1,5 m<sup>2</sup> pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, 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.

### ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 30% de la surface des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.
- Les espaces boisés classés (art L130-1CU) ainsi que les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage (L123-1-5.III 2°) sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent « document d'urbanisme », en application de l'article L123-1-5 III 2° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. *Le maire peut décider de s'opposer à la déclaration préalable ou de conditionner sa décision de non opposition à la mise en œuvre de mesures compensatoires.*

- L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable. »
- Les espaces verts contribuant aux continuités écologiques et identifiés au titre de l'article R123-11-i doivent être maintenus. Dans ces espaces, peuvent néanmoins être réalisées des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil du public, à des équipements sportifs et de loisirs, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, sous condition de la préservation de la dominante végétale de l'espace et le maintien de la perméabilité des sols.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts. 15% de la superficie de parcelles doivent être traités en espaces verts plantés.
- Les installations et stockage pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran.

#### **ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Sans objet

#### **ARTICLE UX15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.
- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

#### **ARTICLE UX16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

# ZONE UXz

*Définition de la zone (à titre informatif)*

**Zone urbaine correspondant à la ZAC d'activités Object'Ifs Sud.**

- **UXza** : secteur constituant une extension de la zone commerciale ; il marque l'entrée principale de la ZAC. Il est destiné à recevoir des activités commerciales, de bureaux ou de services et d'hébergement hôtelier.

- **UXzb** : secteur correspondant à l'espace central de la ZAC ; il est destiné à recevoir des activités de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'industrie.

- **UXzc** : secteur correspondant à l'espace à l'Est de l'A88, entre les lignes EDF et la limite Sud de la zone d'activités. Il est destiné à l'accueil d'activités logistiques, artisanales, industrielles ou commerciales.

*Les projets devront être mis en conformité avec le cahier des charges des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC pour l'ensemble des articles cités ci-après.*

## ARTICLE UXz1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques ou au caractère de la zone.
- L'implantation de bâtiments sensibles (établissements accueillant des personnes vulnérables, hôpitaux, crèches, maisons de retraite, santé...) à moins de 100 mètres des lignes de transport d'électricité à haute et très haute tension.
- 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.
- Les établissements et constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les activités se limitant au stockage.

Sont de plus interdites en UXZa :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités industrielles

## ARTICLE UXz2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**sur l'ensemble de la zone :**

- Les logements sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des installations admises dans la zone, et sous réserve qu'ils soient intégrés à la construction à usage d'activités.

**en UXZa :**

- les occupations et utilisations du sol non interdites en UX1 sont autorisées sous réserve d'une qualité architecturale et paysagère compatible avec l'entrée de ville ;
- L'aménagement ou l'extension limitée des bâtiments existants qui ne répondrait pas aux destinations autorisées dans le secteur sont autorisés ;

**ARTICLE UXz3 : ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les manœuvres d'entrée et de sortie doivent pouvoir se faire sans gêne pour la circulation. En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ou du ramassage des ordures ménagères.

**ARTICLE UXz4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- **Alimentation en eau potable** : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.
- **Eaux pluviales** : Toute construction ou installation doit être raccordée aux ouvrages publics d'évacuation des eaux pluviales, en respectant les caractéristiques du réseau par un traitement approprié éventuel en amont
- **Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales** : Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement, dès sa réalisation, que des effluents pré-épurée, conformément aux dispositions prévues 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 usées** : Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.
- **Autres réseaux** : Les différents réseaux électriques, basse tension, gaz, téléphone, câbles, etc. seront enterrés. Toutes les constructions seront raccordées aux réseaux par des branchements souterrains.

**ARTICLE UXz5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Sans objet

**ARTICLE UXz6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence de marge de recul précisée sur le règlement graphique, toute construction nouvelle doit être implantée à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies communes à la zone. Toutefois, des implantations différentes sont prévues :

- pour les parcelles attenantes au boulevard périphérique et à la RN158 : les constructions devront être implantée, en un point de façade au moins, sur la marge de recul portée sur le règlement graphique,
- dans la partie Est du boulevard Charles Cros : toute construction devra présenter une façade en retrait de 25 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

- En secteur UXzc : toute construction devra présenter une façade en retrait :
  - de 22 mètres minimum par rapport à l'alignement de sa voie de desserte en secteur ZC1
  - de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de sa voie de desserte en secteur ZC2

#### ARTICLE UXz7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions seront implantées parallèlement (ou perpendiculairement) aux limites séparatives latérales.

##### En UXza :

- Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 5m. Néanmoins, lorsque plusieurs pétitionnaires s'entendent pour réaliser simultanément un projet de construction couvrant deux ou plusieurs parcelles mitoyennes, une implantation en limite séparative de propriété pourra être autorisée.

##### En UXzb et UXzc :

- Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celle-ci au moins égale à 5m.

#### ARTICLE UXz8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions implantées sur une même parcelle respecteront entre elles les distances imposées par la réglementation régissant les installations classées pour la protection de l'environnement et la lutte contre l'incendie.

#### ARTICLE UXz9 : EMPRISE AU SOL

##### En UXza

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75% de la superficie de la parcelle. Elle est réduite à 45% pour les constructions appuyées sur le motif de "règle architecturale particulière" reporté sur le règlement graphique et dont la hauteur dépasse 12m.

##### En UXzb :

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75% de la superficie de la parcelle.

##### En UXzc :

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :
  - 50% pour les parcelles de plus de 10 000m<sup>2</sup>
  - 60% pour les parcelles comprises entre 5 000 et 10 000m<sup>2</sup>

#### ARTICLE UXz10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### En UXza et UXzb :

- Les constructions auront une hauteur maximale de 12 m. Néanmoins, lorsque le motif de "règle architecturale particulière" est porté sur le règlement graphique, la hauteur maximale des constructions est portée à 20m.
- Les constructions en façade sur la RN158 (future A88) ou le boulevard périphérique (RN814) devront atteindre une hauteur minimale de 7m.

##### En UXzc :

- Les constructions auront une hauteur maximale de 15 m.

**ARTICLE UXz11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de façade sont choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, de préférence autolavables.

**Aspect général :**

- Les constructions devront présenter une unité et une simplicité de volume. En particulier, le traitement de la couverture doit faire l'objet d'un soin particulier ; on privilégiera la réalisation d'acrotères pour dissimuler les faibles pentes de toiture. Les toitures visibles ne seront acceptées que dans le cas où la forme participe à la composition architecturale du bâtiment.
- Les matériaux autolavables (verre, métal) ou présentant toute garantie de bonne tenue dans le temps (bétons architectoniques, briques, etc.) sont exigés.
- Les alternances de teintes sur un même bâtiment seront évitées : on privilégiera l'emploi d'une teinte par volume.
- Aucune zone de stockage, ni aucune cour de service ne devra être perçue depuis les RN158 et RN814.
- Les zones de stockage seront obligatoirement dissimulées derrière des murs, palissades, mouvements de terre plantés dont les caractéristiques seront jointes à la demande du permis de construire.

**Enseignes :**

- Seules sont admises les inscriptions relatives à la raison sociale ou à l'activité des établissements.
- Toute enseigne ou pré enseigne devra être mise en conformité avec les dispositions de la loi du 29 décembre 1979 ainsi que tout autre règlement pris sur le fondement de cette loi.

**Clôtures :**

- elles sont constituées de poteaux métalliques et grillage métallique rigide plastifiés à trame rectangulaire de coloris vert sombre. Elles sont obligatoirement doublées de haies vives.
- Le long de la RN158 et du boulevard périphérique, les clôtures ne pourront être implantées dans la marge de recul portée au plan de la zone.
- Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

**ARTICLE UXz12 : STATIONNEMENT**

Les besoins en stationnement de chaque opération doivent être assurés sur le terrain en dehors des voies publiques.

- Il doit être aménagé sur les parcelles à usage industriel, des aires suffisantes pour assurer le stationnement de véhicules de livraison de service.
- Les manœuvres d'entrée et de sortie doivent pouvoir se faire sans gêne pour la circulation.
- Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :
  - lorsque l'opération nécessitera un parc de stationnement de plus de 500 places ou lorsqu'elle concernera des commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 5 000m<sup>2</sup> de surface de plancher de bâtiment, les stationnements devront être réalisés en ouvrage.
  - Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les établissements commerciaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.
    - si la surface commerciale dépasse plus de 5 000m<sup>2</sup> de surface de plancher de bâtiment, les stationnements devront être réalisés en ouvrage et si elle dépasse plus de 10 000m<sup>2</sup> de surface de plancher, la construction devra être réalisée sur deux niveaux.
  - Pour les établissements industriels et artisanaux :
    - Dont la surface de plancher est supérieure à 400m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Dont la surface de plancher est inférieure à 400m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Toutefois, pour les établissements dont la densité d'occupation des locaux est inférieure à un emploi pour 25m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement pour véhicules légers pourra être réduit, dans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher. S'y ajoutera les places à réserver pour le stationnement des poids lourds et divers véhicules utilitaires.
- Pour les établissements d'hébergement : 1 place par chambre et 1 place d'autocar pour les établissements de moins de 50 chambres, 2 places au-delà.
- Pour les établissements de restauration : 1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant, 1 place minimum d'autocar.
- Pour les établissements d'activités de formation, conférences ou réunions : 1 place pour 4 personnes, 1 place d'autocar minimum par tranche de 200m<sup>2</sup> de salle de réunion.
- Pour les logements liés à l'établissement construit : 2 places de stationnement par logement
- Autres constructions : la règle applicable aux constructions non-prévues ci-dessus est celle applicable aux établissements auxquels les constructions sont le plus directement assimilables.
- Pour le calcul :
  - Pour les hôtels-restaurants, l'activité dominante sera prise en compte.
  - Les surfaces de bâtiment pourront être décomposées par fonction.

#### ARTICLE UXz13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres, en particulier les marges de recul en bordure de voies, seront plantés et convenablement entretenus.
- Les surfaces libres hors emprise des constructions, circulation, manœuvre, stationnement seront plantées.
- Les parkings seront paysagers à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 3 places de stationnement ; les regroupements d'espaces verts sont préférables aux punctuations de plantations.
- Les aires de stationnement seront séparées des limites parcellaires par une bande végétalisée d'une largeur au moins égale à 3m.
- Des haies doubleront obligatoirement les clôtures.
- Au total, la parcelle comprendra un espace vert planté d'une superficie au moins égale à 10% de celle de la parcelle.
- Les haies implantées en limites séparatives présenteront une hauteur comprise entre 1.20m et 1.50m.
- En secteur UXzb et UXzc, des haies masqueront les zones de stockage. Leur hauteur sera de 2m minimum.

#### ARTICLE UXz14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

#### ARTICLE UXz15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

#### ARTICLE UXz16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Sans objet

### **III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

## ZONE 1AU

### *Définition de la zone (à titre informatif)*

**Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée sous forme d'opération groupée. Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone demeure conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement et à l'assurance des possibilités réelles d'alimentation en eau potable et d'assainissement.**

**La zone 1AU est un secteur affecté à la construction d'un établissement pénitentiaire et les installations, constructions et aménagements liés à son fonctionnement, sur le moyen terme.**

**Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP « Centre pénitentiaire ») précisant les principales caractéristiques du projet (accès, localisation) et les mesures d'insertion paysagère.**

### **ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat.
- L'implantation de bâtiments sensibles (établissements accueillant des personnes vulnérables, hôpitaux, crèches, maisons de retraite, santé...) à moins de 100 mètres des lignes de transport d'électricité à haute et très haute tension.
- 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
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, les véhicules désaffectés, les déchets et matériaux de démolition.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :

- Secteurs entre 0 et -1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- Secteurs de -1 à -2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols

### **ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Chaque secteur sera urbanisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements dans le respect du phasage et des dispositions retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Sont admis :

- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat.
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.

**Dans le secteur 1AU<sub>p</sub>**, les établissements pénitentiaires et les installations, constructions et aménagements liés à leur fonctionnement.

**ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 3 m.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.
- Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, transports collectifs ...
- Une voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale, si elle doit desservir plus de 4 logements ou si elle a plus de 50m de longueur ceci afin de permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.
- Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).
- Les accès desservant plus de 4 logements et ayant plus de 50m de longueur ainsi que les voies ouvertes à la circulation automobile publique auront une largeur au moins égale à 4,5m.
- Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable) en espace non-privatif, aux espaces publics riverains, à la voirie des quartiers riverains ou aux terrains contigus pouvant recevoir ultérieurement de nouvelles opérations d'aménagement. *Cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation.*

**COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES**

- Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « *règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés* » ainsi qu' « *au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme* », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer.

**ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de gaz devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- **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 :**
  - Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation de ces eaux dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle. Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle. Dans tous les cas, le

raccordement au réseau existant est limité à sa capacité et ne peut être accepté que par la collectivité ayant la compétence.

- Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.
  - Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.
  - Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.
- **Autres réseaux** : ils doivent être réalisés en souterrain

#### ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

#### ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- à 5 mètres minimum de l'alignement de la RD235
- à l'alignement ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile. Cependant, le recul d'une construction ou partie de construction comportant une porte de garage, est obligatoirement porté à 5m, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger devant cette porte.
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies (chemins et pistes cyclables).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général.

#### ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 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.
- Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure 3m pourront être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait au plus égal à 1m par rapport aux limites séparatives afin de permettre la taille des haies. Elles ne pourront faire l'objet d'aucune extension ultérieure.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

**Dans le secteur 1AU<sub>p</sub>**, les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à 3m.

**ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans le secteur 1AUp, il n'est pas fixé de distance entre les constructions implantées sur une même propriété.

**ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL**

- Sans objet

**ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur 1AUp: aucune disposition ne s'applique.

Sur le reste de la zone :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage et R+4 maximum (y compris les combles ou étages en attique).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics nécessaires aux services d'intérêt général.

**ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****Les constructions à usage principal d'habitation**

- 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 ou un parement. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble (collectifs ou groupes d'habitations), l'étude chromatique sera faite globalement, sur la base d'un nuancier obligatoirement fourni par le pétitionnaire.
- Les revêtements auto-lavables ou n'accrochant pas la poussière ou la pollution devront être favorisés

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.

Dans la mesure où une nouvelle construction justifie de la qualité de son insertion dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

**Les clôtures :**

Les opérations d'aménagement définiront précisément le type de clôtures autorisées (sur rue, sur limite séparative) de façon à assurer l'harmonie du cadre paysager. Il s'imposera ensuite à chaque lot (en propriété ou en jouissance).

- Elles auront une hauteur maximale de :
  - 1,60m en bordure de voie et dans la bande de recul entre la construction et la voie (il sera pris en compte une largeur maximale de 5m) ; lorsqu'elles comprennent un dispositif opaque (comme un mur), celui-ci aura une hauteur maximale d'1,20m ; il pourra être surmonté jusqu'à 1,60m par un dispositif ajouré (c'est à dire dont la surface comporte au moins 1/3 de jour) ou doublé d'une haie d'essences locales ; Par exception, cette

hauteur maximale pourra être portée à 2m pour les clôtures qui sont faites d'un grillage rigide et qui sont nécessaires à la mise en sécurité d'entreprises ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

- 2 m sur les autres limites de propriétés ;

**Dans le secteur 1AUp**, aucune disposition ne s'applique.

#### ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera notamment demandé :
  - Pour les logements :
    - 1 emplacement par 60m<sup>2</sup> de surface de plancher en zone 2 du PDU, 2 emplacements par logement en zone 3 du PDU.
    - 1 seul emplacement par logement est demandé lorsqu'il s'agit d'habitat social.
  - Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités :
    - En zone 2 du PDU : le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - Lorsque l'opération nécessitera un parc de stationnement de plus de 500 places ou lorsqu'elle concernera des commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 5000m<sup>2</sup> de surface de plancher de bâtiment, les stationnements devront être réalisés en ouvrage. De plus, si la surface commerciale dépasse 10000m<sup>2</sup> de surface de plancher, la construction devra être réalisée sur deux niveaux.
  - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs. 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.
  - Pour les logements à usage d'habitation, il est demandé une surface minimale de 3m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoute :
    - 1,5 m<sup>2</sup> / logement de type chambre, studio, F1 ou F2
    - 3 m<sup>2</sup> / logement de type F3 ou F4
    - 4,5 m<sup>2</sup> / logement de type F5 ou plus
  - Pour les bureaux et activités, il est demandé une surface minimale de 3m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoute 1,5 m<sup>2</sup> pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, 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.

#### ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L130-1CU) ainsi que les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage (L123-1-5.III 2°) sur le document graphique sont à préserver.
- Les espaces verts contribuant aux continuités écologiques et identifiés au titre de l'article R123-11-i doivent être maintenus. Dans ces espaces, peuvent néanmoins être réalisées des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil du public, à des équipements sportifs et de loisirs, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, sous condition de la préservation de la dominante végétale de l'espace et le maintien de la perméabilité des sols.

- Les haies seront constituées d'essences locales. Les haies de résineux (type thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont proscrites afin de limiter l'acidification des sols et / ou la production de déchets verts. Elles seront implantées à 50 cm minimum des voies et limites séparatives et ne pourront dépasser 2 m de hauteur.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts.
- Pour les groupes d'habitations, il doit être aménagé un espace commun d'une superficie minimale de 10% de l'ensemble de l'opération (hors voirie). Néanmoins, cette règle pourra être réévaluée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

#### **ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Sans objet

#### **ARTICLE 1AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée au regard notamment de la performance énergétique et de l'impact environnemental positif.
- Les dispositifs utilisés devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

#### **ARTICLE 1AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

# ZONE 2AU

## *Définition de la zone (à titre informatif)*

**Zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme. Elle ne pourra être aménagée qu'après modification du Plan local d'Urbanisme. Sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol qui pourraient compromettre l'urbanisation ultérieure.**

**2AUe ~~est~~ réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif.**

### **ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article AU2.

### **ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les équipements d'infrastructure nécessaires à l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructure ;
- Les équipements publics d'intérêt général ;

### **ARTICLE 2AU3 : ACCES ET VOIRIE**

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports collectifs ...

### **ARTICLE 2AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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.

- **Eau potable** : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra 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** :
  - Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation de ces eaux dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle. Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle. Dans tous les cas, le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité et ne peut être accepté que par la collectivité ayant la compétence.
  - Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.
  - Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

- Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.
- **Autres réseaux** : Ils doivent être réalisés en souterrain

**ARTICLE 2AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Sans objet

**ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées :
  - à 5 mètres minimum de la RD235.
  - à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.

**ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives 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.

**ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Sans objet

**ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL**

- Sans objet

**ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Sans objet

**ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Sans objet

**ARTICLE 2AU12 : STATIONNEMENT**

- Sans objet

**ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Sans objet

**ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Sans objet

**ARTICLE 2AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Sans objet

**ARTICLE 2AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Sans objet

## **IV - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# ZONE A

*Définition de la zone (à titre informatif)*

**Zone agricole équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

## ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article A2 notamment :

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, à un service ou d'intérêt collectif.
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés aux équipements d'infrastructures.
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, les véhicules désaffectés, les déchets et matériaux de démolition.
- Les terrains de camping caravaning.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les piscines enterrées et non démontables.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols.

## ARTICLE A2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation si la présence de l'agriculteur est indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole de proximité.
- Les bâtiments agricoles.
- L'extension des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre.

## ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...
- Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'« au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer.

## ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 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.
- **Eau potable** : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra 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. 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 directe et sans stagnation de ces eaux dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle. Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle. Dans tous les cas, le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité et ne peut être accepté que par la collectivité ayant la compétence.
  - Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.
  - Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.
  - Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.
- **Autres réseaux** : Ils doivent être réalisés en souterrain

#### ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

#### ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les bâtiments agricoles doivent être implantés à au moins :
  - 35m de la RN158.
  - 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.
- Les autres constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3m minimum de l'emprise des voies.
- Des reculs différents peuvent être autorisés pour les extensions ou annexes de constructions existantes, pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux (en particulier, à proximité immédiate du siège d'exploitation).

#### ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions à usage d'habitation 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.
- Les constructions agricoles doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 mètres. Toutefois en limite de zone naturelle ou agricole, l'implantation en limite séparative est autorisée.
- Les annexes démontables d'une superficie inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> pourront être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait au plus égal à 1m par rapport aux limites séparatives afin de permettre la taille des haies.

- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général.

**ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Sans objet

**ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL**

- Sans objet

**ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Pour les constructions à usage d'habitation : 10 mètres au point le plus haut.

**ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

**Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :**

Aspect extérieur :

- 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 pas 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.

**Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes :**

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. Le blanc est proscrit.

Toiture :

- 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.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine.
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

#### Les clôtures :

- Les clôtures doivent être conçues, tant dans leur aspect, que leur hauteur dans la recherche d'une harmonisation avec les clôtures environnantes.
- Les clôtures, à l'exception du dispositif de portail (4m d'ouverture maximale) devront être d'une hauteur maximale de 1.60m à l'alignement des voies et de 2m sur les autres limites séparatives. Cette hauteur est comptée à partir du terrain naturel.
- En limite séparative, la conception des clôtures doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérisson, fouines).
- Toutefois les murs de clôtures anciens doivent être mis en valeur, quelle que soit leur hauteur et devront être conservés. S'ils doivent être restaurés, ils devront être refaits à l'identique.
- Les clôtures pourront être constituées :
  - Soit d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublée d'une haie vive d'essences locales.
  - Soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0.60cm et 1m, surmonté ou non par un dispositif grillagé, de lisses, d'une palissade ou d'une grille (non agressives (pointe)), sans en excéder la hauteur maximale.
- Seuls les murs de soutènement en limites séparatives pourront recevoir une palissade dans les mêmes conditions de hauteur. Celles-ci ne sont pas autorisées en alignement des voies.
- Les éléments préfabriqués sont interdits en bordure de voie ou lorsqu'ils sont visibles depuis celle-ci.

#### Les autres bâtiments :

- Les pignons et façades qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit ou un bardage.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

### ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

### ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L130-1CU) ainsi que les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage (L123-1-5.III 2°) sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent « document d'urbanisme », en application de l'article L123-1-5 III 2° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h.  
*Le maire peut décider de s'opposer à la déclaration préalable ou de conditionner sa décision de non opposition à la mise en œuvre de mesures compensatoires.*
- L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage

de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable. »

- Les espaces verts contribuant aux continuités écologiques et identifiés au titre de l'article R123-11-i doivent être maintenus. Dans ces espaces, peuvent néanmoins être réalisées des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil du public, à des équipements sportifs et de loisirs, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, sous condition de la préservation de la dominante végétale de l'espace et le maintien de la perméabilité des sols.
- Les haies seront constituées d'essences locales. Les haies de résineux (type thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont proscrites afin de limiter l'acidification des sols et / ou la production de déchets verts. Elles seront implantées à 50 cm minimum des voies et limites séparatives et ne pourront dépasser 2 m de hauteur.
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran.

#### **ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Sans objet

#### **ARTICLE A15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Sans objet

#### **ARTICLE A16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Sans objet

## **V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES FORESTIÈRES**

# ZONE N

*Définition de la zone (à titre informatif)*

**Espaces naturels et/ou zone à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages.**

- **Ne** : secteur identifiant les aménagements publics et d'intérêt collectif
- **Nj** : secteur identifiant les jardins familiaux

## ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article N2.

## ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- Les chemins piétonniers et le mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### En secteur Ne :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les extensions des équipements existants :

### En secteur Nj :

- Les constructions liées au fonctionnement des jardins et d'une surface inférieure à 6m<sup>2</sup>.

## ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...
- Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'« au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer.

## ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

- **Eau potable** : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra 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. 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 directe et sans stagnation de ces eaux dans le respect du droit des propriétaires des fonds

inférieurs. Les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle. Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle. Dans tous les cas, le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité et ne peut être accepté que par la collectivité ayant la compétence.

- Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.
  - Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.
  - Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.
- **Autres réseaux** : Ils doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Non réglementé

#### **ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics nécessaires aux services d'intérêt général.

#### **ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions annexes 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.
- Les annexes démontables d'une superficie inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> pourront être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait au plus égal à 1m par rapport aux limites séparatives afin de permettre la taille des haies.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général.

#### **ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé

#### **ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions est de 20% maximum.

#### **ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions de bâtiments indépendants ne pourront dépasser 10 mètres au point le plus haut.

- La hauteur des extensions ne pourra dépasser la hauteur du faîtage de la construction principale.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics nécessaires aux services d'intérêt général.

#### **ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- En secteur Nj, l'utilisation des matériaux renouvelables devra être privilégiée.

##### **Les clôtures :**

- Les clôtures doivent être conçues, tant dans leur aspect, que leur hauteur dans la recherche d'une harmonisation avec les clôtures environnantes.
- Les clôtures, à l'exception du dispositif de portail (4 m d'ouverture maximale) devront être d'une hauteur maximale de 1.60m à l'alignement des voies et de 2m sur les autres limites séparatives. Cette hauteur est comptée à partir du terrain naturel.
- En limite séparative, la conception des clôtures doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérisson, fouines).
- Toutefois les murs de clôtures anciens doivent être mise en valeur, quelle que soit leur hauteur et devront être conservés. S'ils doivent être restaurés, ils devront être refaits à l'identique.
- Les clôtures pourront être constituées :
  - Soit d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublée d'une haie vive d'essences locales.
  - Soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0.60m et 1m, surmonté ou non par un dispositif grillagé, de lisses, d'une palissade ou d'une grille (non agressives (pointe)), sans en excéder la hauteur maximale.
- Seuls les murs de soutènement en limites séparatives pourront recevoir une palissade dans les mêmes conditions de hauteur. Celles-ci ne sont pas autorisées à l'alignement des voies.
- Les éléments préfabriqués sont interdits en bordure de voie ou lorsqu'ils sont visibles depuis celle-ci.

#### **ARTICLE N12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

#### **ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les espaces boisés classés (art L130-1CU) ainsi que les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage (L123-1-5.III 2°) sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent « document d'urbanisme », en application de l'article L123-1-5 III 2° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. Le maire peut décider de s'opposer à la déclaration préalable ou de conditionner sa décision de non opposition à la mise en œuvre de mesures compensatoires. L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement

de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable. »

- Les espaces verts contribuant aux continuités écologiques et identifiés au titre de l'article R123-11-i doivent être maintenus. Dans ces espaces, peuvent néanmoins être réalisées des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil du public, à des équipements sportifs et de loisirs, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, sous condition de la préservation de la dominante végétale de l'espace et le maintien de la perméabilité des sols.
- Les haies seront constituées d'essences locales. Les haies de résineux (type thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont proscrites afin de limiter l'acidification des sols et / ou la production de déchets verts. Elles seront implantées à 50 cm minimum des voies et limites séparatives et ne pourront dépasser 2 m de hauteur.
- En limite de zone urbanisée, les plantations ne devront pas dépasser 2 m de hauteur dans une bande de 5m de large.

#### **ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non réglementé

#### **ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Sans objet

#### **ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Sans objet

# ANNEXES

**EMPLACEMENTS RESERVES** : La liste est reportée sur le règlement graphique

## ESPECES VEGETALES A PRIVILEGIER

- Acer campestre L.	- Cytisus scoparius (L.)	- Noisetier commun	- Rosier pimprenelle
- Acer pseudoplatanus L.	- Daphne laureola L.	- Noyer commun	- Rosier rouillé
- Acer platanoides L.	- Daphne mezereum L.	- Orme blanc	- Rosier sauvage
- Ajonc d'Europe	- Epicea commun	- Orme champêtre	- Rosier tomenteux
- Ajonc de Le Gall	- Epine-vinette commune	- Peuplier blanc	- Rosier d'Angers
- Ajonc humile	- Erable champêtre	- Peuplier tremble	- Rubus idaeus L.
- Ajonc nain	- Erable Plane	- Picea abies (L.) Karst.	- Salix alba L.
- Alisier blanc	- Erable Sycomore	- Poirier à feuilles en	- Salix aurita L.
- Alisier de Fontainebleau	- Erica ciliaris Loeffl. ex L.	coeur	- Salix caprea L.
- Alisier torminal	- Erica cinerea L.	- Poirier sauvage	- Salix cinerea L.
- Amélanquier à feuilles	- Erica tetralix L.	- Pommier cultivé	- Salix repens L.
ovales	- Erica vagans L.	- Pommier sauvage	- Salix viminalis L.
- Amelanchier ovalis Med.	- Erica x watsonii Benth.	- Populus alba L.	- Sambucus nigra L.
- Aubépine à 2 styles	- Euonymus europaeus L.	- Populus tremula L.	- Saule à oreillettes
- Aubépine monogyne	- Fagus sylvatica L.	- Prunellier	- Saule blanc
- Aulne blanc	- Faux-thym	- Prunellier à gros fruits	- Saule cendré
- Aulne glutineux	- Ficus carica L.	- Prunier Saint-Julien	- Saule des sables
- Betula pendula Roth.	- Figuier	- Prunus avium L.	- Saule des vanniers
- Betula pubescens Ehrh.	- Framboisier	- Prunus cerasus L.	- Saule marsault
- Berberis vulgaris L.	- Frêne commun	- Prunus insititia L.	- Saule rampant
- Bois-gentil	- Fusain à larges feuilles	- Prunus mahaleb L.	- Saule rampant à feuilles
- Bouleau blanc d'Europe	- Fusain d'Europe	- Prunus spinosa L.	de romarin
- Bouleau pubescent	- Genêt à balais	- Prunus x fruticans Weihe	- Saule roux
- Bourdaine	- Genêt d'Angleterre	- Pyrus cordata Desv.	- Serpolet commun
- Bruyère à 4 angles	- Genêt d'Espagne	- Quercus petraea	- Sorbier des oiseleurs
- Bruyère cendrée	- Genêt des teinturiers	- Ribes nigrum L.	- Sorbus aria (L.) Crtz.
- Bruyère ciliée	- Genêt poilu	- Ribes rubrum L.	- Sorbus aucuparia L.
- Bruyère de Watson	- Genêt sagitté	- Rosier agreste	- Sorbus latifolia (Lam.)
- Bruyère vagabonde	- Genévrier commun	- Rosa agrestis Savi	- Sorbus torminalis (L.)
- Callune fausse-bruyère	- Genista anglica L.	- Rosa corymbifera Borkh.	- Sureau noir
- Calluna vulgaris (L.) Hull	- Genista pilosa L. de	- Rosa gr. canina L.	- Tamarix gallica L.
- Carpinus betulus L.	France	- Rosa micrantha Borrer.	- Taxus baccata L.
- Castanea sativa Mill.	- Genista tinctoria L.	- Rosa obtusifolia Desv.	- Thym précoce
- Cassis	- Griottier	- Rosa pimpinellifolia L.	- Thymus praecox Opiz
- Cerisier de Sainte-Lucie	- Groseillier rouge	- Rosa rubiginosa L.	- Thymus pulegioides L.
- Charme commun	- Hêtre commun	- Rosa tomentosa Sm.	- Thymus serpyllum L.
- Chataignier	- Houx commun	- Rosa x andegavensis	- Tilia cordata Mill.
- Chêne pédonculé	- If	Bastard	- Tilleul à petites feuilles
- Chêne sessile	- Ilex aquifolium L.	- Rosa x nitidula Besser	- Troène commun
- Chèvrefeuille des bois	- Juglans regia L.	- Rosier à encorymbe fleurs	- Ulmus minor Mill.
- Chèvrefeuille des haies	- Laurier des bois		- Viburnum opulus L.
- Clematis vitalba L.	- Lierre grimpant	- Rosier à feuilles obtuses	- Viorne cotonneuse
- Clématite des haies	- Malus sylvestris	- Rosier à petites fleurs	- Viorne obier
- Cornouiller mâle	- Marronnier d'Inde	- Rosier des champs Rosa	
- Cornouiller sanguin	- Merisier	arvensis Hudson	
- Corylus avellana L.	- Myrtille	- Rosier Deséglise	
- Cytise faux-ébénier	- Néflier commun	- Rosier luisant	

## DÉFINITIONS

<b>Aire de stationnement</b>	On retient une surface moyenne de 25m <sup>2</sup> par véhicule particulier pour le calcul de l'aire de stationnement (superficie de la place et dégagement). Les dimensions des places pour les véhicules légers sont d'une longueur minimale de 5 mètres et d'une largeur minimale de 2.30 mètres.
<b>Acrotère</b>	Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au-dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture.
<b>Alignement</b>	L'alignement correspond à la limite entre une unité foncière et une voie. L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.
<b>Annexes</b>	Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires attenants ou non du bâtiment principal, constituant des dépendances tels que réserves ; remises, garages...
<b>Attique</b>	Dernier étage d'une construction construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse. Ce retrait entre le nu du mur des étages inférieurs et celui de l'étage en attique sera au moins égal à 1.5m sur l'essentiel du pourtour de l'habitation.
<b>Destination</b>	Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des cinq destinations identifiées par l'article R151-27 du Code de l'urbanisme, c'est à dire : 1° Exploitation agricole et forestière ; 2° Habitation ; 3° Commerce et activités de service ; 4° Équipements d'intérêt collectif et services publics ; 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
<b>Égout du toit</b>	Ligne basse du pan de toiture
<b>Emplacement réservé</b>	Emplacement destiné à accueillir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme qui prévoit notamment un droit de délaissement au propriétaire.
<b>Emprise au sol</b>	L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.
<b>Emprise publique</b>	Le terme emprise désigne la limite entre la propriété privée et selon les cas : <ul style="list-style-type: none"><li>- le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement</li><li>- un chemin rural ou un chemin d'exploitation</li><li>- un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.</li></ul>
<b>Équipement public</b>	Constituent des équipements publics les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à l'exploitation des services publics. Entrent également dans cette catégorie les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale ou éducative, même exploités par une personne privée.
<b>Espaces libres (art 13)</b>	Superficie du terrain disponible après emprise au sol des constructions

**Essences végétales à pousse rapide**

on désigne ainsi les essences végétales utilisées en haies qui ont une croissance très rapide, ce qui engendre un surcroit de déchets verts comme les lauriers tin, les thuyas, cyprès de Leyland, bambous, etc.

**Essences végétales locales**

on désigne ainsi les essences végétales utilisées et adaptées aux sols locaux. On se référera au document édité par le Conseil Départemental. Sont en particulier proscrites les essences exogènes et invasives : robinier faux acacia, cytise aubour, etc.

**Hauteur à l'égout de toiture**

Elle correspond à la dimension verticale de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou la sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.

**Hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, appelé niveau de référence, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

**Héberge**

Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale.

**Installation classée**

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies et régies par la loi du 19 juillet 1976. Selon la nature de l'activité, elles sont soumises à déclaration ou autorisation en fonction d'une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat.

**Limite séparative**

Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine.

**Lotissement**

Le lotissement est régi par les articles L.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

**Marge de recul**

Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.

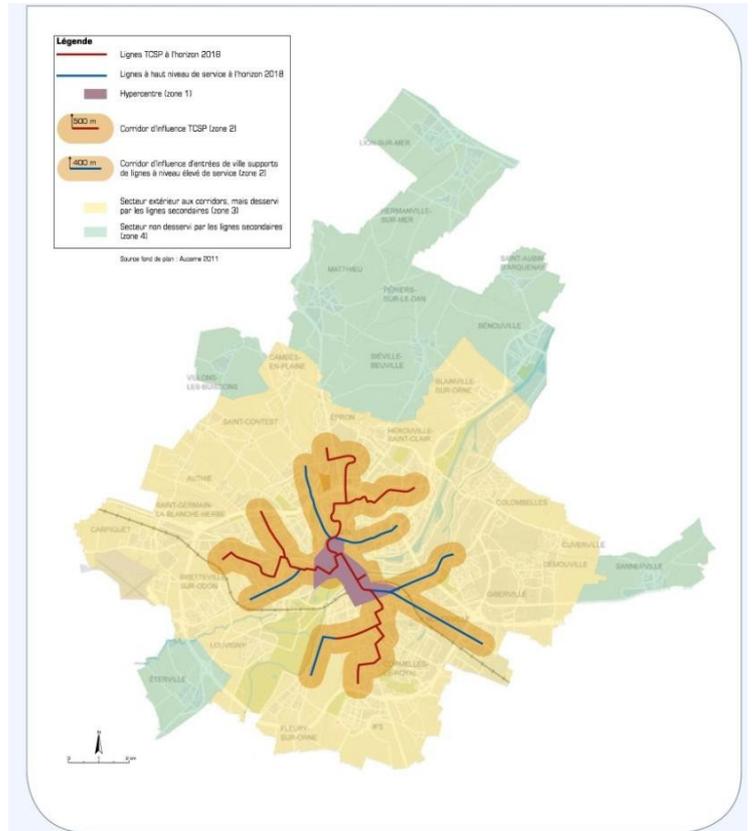
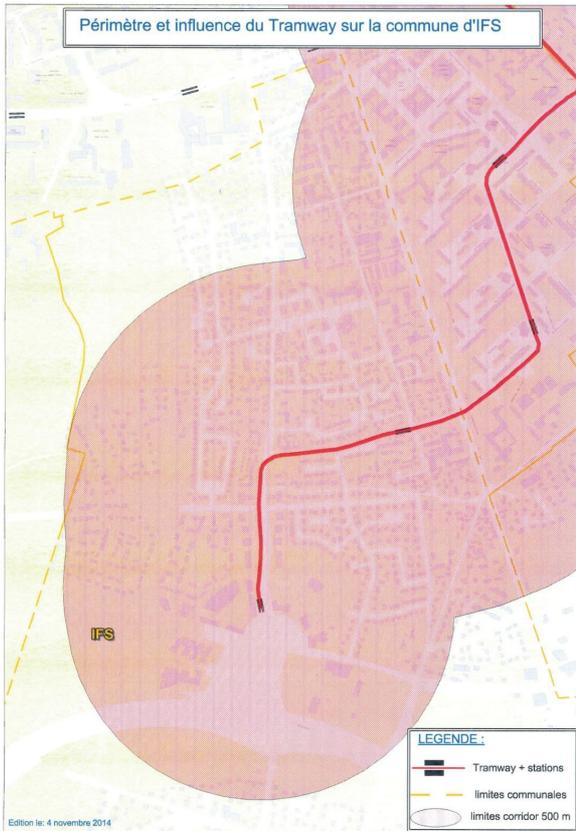
**Murs bahuts autorisés en clôture**

Mur bahut surmonté d'une grille / Mur bahut et palissade / Mur bahut et grillage

**Palissades interdites en limite de voirie**

**Périmètre d'attractivité des transports en commun selon le PDU (zones 2 et 3 de l'article 12)**

Carte des zonages -PDU 2013



Ces dispositions reprennent le zonage défini par le Plan de Déplacements Urbain.

La zone 2 correspond aux corridors d'influence de transport en commun, c'est-à-dire à des bandes, comptées perpendiculairement par rapport à l'axe de l'emprise d'un transport en commun, d'une profondeur de 500 mètres pour les lignes de TCSP.

La zone 3 correspond aux secteurs extérieurs aux corridors mais desservi par les lignes secondaires.

**Retrait**

Espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur L est constituée par la mesure de l'horizontale du nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits sont calculés en fonction de la hauteur respective de chacun des décrochements.

**Saillie**

Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade

**Surface de Plancher**

Elle est définie par l'article R112-2 du code de l'urbanisme La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (art L.112-1 du Code de l'Urbanisme)

**Voie privée**

Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

**4-2 - REGLEMENT GRAPHIQUE**



-  Périmètre de ZAC
-  Secteur de projet en application de l'article L151-41 CU
-  Emplacements réservés  
1 - Stationnement - 1539m<sup>2</sup> - Ville  
2 - Extension cimetière - 7112m<sup>2</sup> - Ville  
3 - Supprimé lors de la modification n°1  
4 - Equipement public - 1,10 ha<sup>2</sup> - Ville
-  Espaces Boisés Classés existants ou à créer
-  Haies ou espaces verts protégés au titre de la Loi Paysage (CU art L151-19 et L151-23)
-  Espaces verts contribuant aux continuités écologiques protégés au titre des articles L151-19 et suivants
-  Cheminements à créer ou aménager contribuant aux continuités écologiques
-  Eléments remarquables identifiés au titre de la Loi Paysage (CU art L151-19 et L151-23)
-  Prescriptions de recul et d'alignement le long des voies
-  Règle architecturale particulière



Le fond de plan est un report du cadastre de la commune.  
Il ne peut en conséquence servir de base à des mesures détaillées.

commune de SAINT MARTIN DE FONTENAY



## PRÉFET DU CALVADOS

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES  
TERRITOIRES ET DE LA MER  
DU CALVADOS

Service Urbanisme et Risques

### **COMMUNE D'IFS** **Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme** **avec le projet de construction d'un centre pénitentiaire**

### **PROCES VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT** **DU 16 OCTOBRE 2018**

Le mardi 16 octobre 2018, à 10h00, s'est tenue la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées pour le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) d'ifs dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du projet de la construction d'un centre pénitentiaire.

#### Étaient présents

##### •au titre de maître d'ouvrage de l'opération :

Mme POSTY, Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (APIJ)  
M. Romain JANIN, APIJ  
Mme Siham DJADER, APIJ

##### •au titre des personnes publiques associées :

M. Pierre MORIN, DDTM du Calvados  
Mme Patricia HERBEZ, DDTM du Calvados  
M. Thomas LEGROS, DDTM du Calvados  
M. François ANFRAY, DREAL Normandie  
M. Michel GIRONDEL, DDFIP  
Mme Axelle DELAVENNE, Chambre d'Agriculture  
M. Pascal SERARD, SCoT Caen-Métropole  
M. Anaël MASSON, SCoT Caen-Métropole  
M. Anthony HUBERT, SCoT Caen-Métropole  
Mme Catherine JOUBEL, Communauté urbaine de Caen la Mer  
M. Guillaume LAPLANCHE, Communauté urbaine de Caen la Mer

##### •au titre des communes intéressées par l'opération :

M. Michel PATARD-LEGENDRE, commune d'ifs  
Mme Anne-Charlotte RABOTEAU, commune d'ifs  
Mme Stéphanie RUAULT, commune d'ifs  
M. Mickaël REBOURSIERE, commune d'ifs  
M. Michel BOSSUYT, commune d'Hubert-Folie

#### Étaient excusés :

##### •au titre des personnes publiques associées :

M. Antoine GUERIN, Conseil départemental du Calvados  
Mme Isabelle ROBERGE, Conseil régional de Normandie  
Mme Bénédicte HASSANI-RIQUET, Chambre des Métiers et de l'Artisanat  
Mme Chériaux, Chambre de Commerce et d'Industrie  
Mme Sophie MANTECA, Agence Régionale de Santé

Après un tour de table de présentation, M. MORIN ouvre la séance en précisant que les personnes publiques sont réunies pour procéder à un examen conjoint de la mise en compatibilité du PLU d'ifs avec le projet de centre pénitentiaire dont la déclaration d'utilité publique est envisagée.

Il rappelle qu'une première réunion pour l'examen conjoint de la mise en compatibilité du PLU sur ce projet a déjà eu lieu en octobre 2017. Cependant, suite à un changement de réglementation, le dossier a été retiré par l'APIJ. Un nouveau dossier prenant en compte les observations émises dans le cadre de la première procédure d'instruction a été déposé en août 2018. Afin de faciliter l'étude du dossier, l'APIJ a préalablement transmis un document mettant en exergue les modifications apportées entre le dossier initial et le dossier objet du présent examen.

### **1. Contexte réglementaire**

La demande de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme d'ifs est portée par la demande de déclaration d'utilité publique nécessaire à la réalisation du projet.

La réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées intervient avant l'enquête publique et permet de recueillir les avis ou propositions sur la demande de mise en compatibilité du document d'urbanisme. Les avis ou propositions émis au cours de la réunion font l'objet du présent procès-verbal qui sera joint au dossier d'enquête publique (*article R.153-13 du code de l'urbanisme*).

À l'issue de l'enquête publique, ce procès-verbal, le dossier de mise en compatibilité du PLU éventuellement modifié, le rapport ainsi que les conclusions du commissaire-enquêteur seront soumis pour avis, par le Préfet, à la communauté urbaine de Caen-la-Mer, compétente en matière d'urbanisme. Cet avis sera réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de 2 mois à compter de la notification (*article R.153-14 du code de l'urbanisme*).

La proposition de mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifiée, est ensuite approuvée par l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique.

### **2. Objet de l'opération**

M. MORIN donne la parole à l'APIJ pour la présentation du projet et des modifications proposées dans le cadre de la mise en compatibilité.

Monsieur JANIN rappelle l'historique du projet :

- la maison d'arrêt actuelle, construite au début du XXe siècle, est surpeuplée et présente de nombreux dysfonctionnements ;
- une quinzaine de sites ont été étudiés; le choix a été décidé au regard des contraintes spécifiques de sécurité et d'accessibilité des établissements pénitentiaires ;
- le projet fait l'objet d'un cahier des charges pour son intégration paysagère ;
- les bâtiments seront *a priori* en R+4+combles.

La délivrance du permis de construire relève de la compétence de l'État, dont les services instruiront le dossier.

### **3. Mise en compatibilité du PLU**

M. JANIN présente les modifications réglementaires à apporter pour la mise en compatibilité du PLU :

- la modification des plans du PADD ;
- la modification du règlement graphique avec la création d'un secteur 1AUp en continuité de l'enveloppe urbaine et le déplacement de l'espace boisé classé (EBC) constituant la lisière d'urbanisation ;
- les modifications du règlement écrit pour la zone 1AU ;
- la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur ce secteur.

#### **4. Discussion**

Le Conseil départemental, le Conseil régional et la Chambre des Métiers, excusés, ont fait part qu'ils n'ont pas de remarques sur le dossier.

Mme RUAULT demande à ce qu'une hauteur maximale soit indiquée dans l'OAP afin d'assurer un contrôle minimal de l'enveloppe bâtie et de son impact dans le paysage. Mme JOUBEL abonde dans ce sens et souhaite que soit précisé dans l'OAP que le nombre de niveaux n'excédera pas R+4+combles.

Mme POSTY acquiesce et ajoute qu'une présentation du projet sera faite à la commune avant l'enquête publique. La définition plus précise du projet permettra d'indiquer une hauteur correspondant à la réalité du futur centre pénitentiaire.

Mme JOUBEL s'interroge sur la rupture de continuité de l'EBC à l'ouest du site en lien avec la zone Ux et sur le devenir de la haie séparant l'entrepôt *Système U* de la future prison, actuellement protégée par son classement en EBC.

L'APIJ précise qu'un traitement paysager est prévu pour l'accès au site. Celui-ci pourra être ajouté sur la partie graphique de l'OAP sous la forme d'une pastille. Un traitement paysager à la lisière sur *Super U* sera envisagé.

M. PATARD-LEGENDRE et Mme JOUBEL sont globalement satisfaits des réponses apportées aux observations émises lors du premier examen conjoint, même si le dossier nécessite encore quelques compléments. Les ajouts attendus concernant l'OAP sont la maîtrise générale des bâtiments par une indication de hauteur maximale, le traitement paysager à l'entrée ainsi qu'entre le *Système U* et le centre. Sous réserve du respect de ces observations, la communauté urbaine de Caen-la-Mer émet un avis favorable au projet.

M. SERARD souligne le manque d'éléments concernant l'impact du projet au regard de la présence d'une conduite de gaz. En outre, les remarques formulées lors de la réunion précédente n'ont été que partiellement prises en compte. M. HUBERT précise cependant que c'est un projet exceptionnel qui n'a pu être anticipé par le SCoT.

Mme POSTY répond qu'un financement des travaux par GRTGaz est prévu pour diminuer les effets dans la zone des premiers effets létaux. Au regard de ses propres études, la DREAL pense que l'évaluation financière des travaux a été sous-estimée et souhaite savoir si la protection sera tout de même mise en place en cas de dépassement du budget. L'APIJ confirme que ces travaux seront nécessairement réalisés.

La DDTM souligne, comme le SCoT, une erreur matérielle dans le règlement graphique modifié : la délimitation du secteur 1AUp n'apparaît pas, seul l'EBC a été déplacé.

La chambre d'agriculture regrette l'utilisation des terres agricoles notées comme à protéger dans le PLU et confirme les propos tenus lors de la première réunion d'examen conjoint), le dossier n'ayant pas évolué concernant l'emprise du projet et la consommation d'espaces agricoles. Le cumul des multiples projets qui existent autour de Caen et qui continuent à consommer chacun des surfaces agricoles de bonne qualité est préjudiciable pour l'agriculture et le maintien des exploitations.

La DREAL s'interroge sur la compatibilité de l'EBC avec l'enceinte du centre pénitentiaire et la canalisation de gaz. L'APIJ assure qu'il y a l'espace pour des haies arbustives en limite de propriété.

En l'absence d'autres remarques, la séance est levée à 11h00.

Fait à Caen, le

Le responsable  
de la Délégation Territoriale de Caen

Pierre MORIN

