

PIÈCE N° **3a**

# RÈGLEMENT ÉCRIT

RÉVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal  
en date du 12 avril 2021

le maire, Xavier MADELAINE

POS élaboration	–	approuvée le 07 septembre 1981
PLU élaboration	–	approuvée le 02 mars 2007
Modification n°1	.....	30.10/2009
Modification simplifiée n°1	.....	23.11/2015

# Introduction au règlement

## Comment prendre en compte le règlement ?

1. Prendre connaissance du **règlement graphique** ;
2. Prendre connaissance de l'introduction au règlement écrit qui rappelle les **dispositions particulières applicables sur le territoire communal et comprend un lexique** qui précise le sens donné aux termes employés ;
3. Prendre connaissance du corps de **règles spécifiques à la zone dans laquelle se situe l'unité foncière** ;
4. Prendre connaissance **des dispositions communes à l'ensemble des zones** en fin de règlement.

Aux règles applicables à la parcelle s'ajoutent :

5. des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce 2b du PLU) ;
6. Les **Servitudes d'Utilité Publique** et des **annexes documentaires** (pièces 4a et 4b du PLU) ;
7. Les explications du choix des règles, dans le rapport de présentation.

## I. INTRODUCTION AU RÈGLEMENT

### ■ Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de **AMFREVILLE (14)**.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier à celles de ses articles L.151.1 et suivants et R.151.1 et suivants.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

### ■ Application du règlement eu égard à d'autres réglementations

#### > *Les servitudes d'utilité publique*

Les servitudes d'utilité publique sont opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Elles sont listées dans la pièce 4a **SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE** et **ANNEXES DOCUMENTAIRES** du PLU qui précise leur contenu ou lieu de consultation et pour celles le nécessitant, elles sont reportées sur le plan 4b dit **PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE** et **ANNEXES DOCUMENTAIRES** du PLU.

#### > *Les articles "d'ordre public" du règlement national d'urbanisme*

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme à l'exception des articles dits "d'ordre public", qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Article R.111-2 : permettant d'assurer la protection et la salubrité publique ;
- Article R.111-4 : permettant de protéger les vestiges archéologiques ;
- Article R.111-26 : permettant de protéger l'environnement ;
- Article R.111-27 : permettant de protéger le caractère et l'intérêt des lieux, sites et paysages ;

#### > *Adaptations mineures*

- Articles L.152-3, L.152-4 et L.152-5 du Code de l'urbanisme ;

#### > *Autorisations des matériaux et procédés à visée environnementale*

- Principe : Article L.111-16 du Code de l'urbanisme ;
- Mise en œuvre : R.111-23 et R.111-24 du Code de l'urbanisme ;

#### > *Réciprocité des reculs entre les constructions agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers*

- Article L.111-3 du Code Rural ;

#### > *Reconstruction après sinistre*

- En application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la **reconstruction** à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, qui a été détruit ou démoli, est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf lorsque le règlement ci-après en dispose autrement, dans les zones de risques.

## Rappel de dispositions particulières applicables sur le territoire communal

### > *Édification et modification de clôtures*

- La délibération du 30 novembre 2020 prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, soumet à la procédure de déclaration préalable l'édification ou la modification de clôtures.

### > *Droit de Prémption urbain*

- Le droit de préemption est applicable sur les zones U et AU du règlement graphique en application de la délibération du 12 avril 2021.

### > *Permis de démolir*

Il est obligatoire :

- dans les périmètres de protection de monuments historiques et sites (classés ou inscrits) ;
- pour les constructions et ensemble de constructions désignés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 4 : Application des règles dans le cas d'opérations d'aménagement ayant pour conséquence une division en jouissance ou en propriété

### > *Application de l'article R.151-21*

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain issu de la division (en propriété ou en jouissance), sauf mention contraire dans le règlement de la zone.

## ARTICLE 4 : Lexique

Les définitions qui suivent visent à éclairer la lecture du règlement.

Pour les termes qui disposent d'une définition dans un code (code de l'urbanisme, du tourisme, de l'environnement, etc.), la définition en application lors de la révision N°1 du PLU est rappelée ci-après pour information. Pour les autres termes, la définition donnée ci-après précise l'acception retenue pour l'application du règlement.

**Abattage (voir coupe) :** action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres ;

**Accès :** entrée/sortie d'une unité foncière depuis une voie de desserte ; elle peut se prolonger par une voie de desserte privée ;

**Acrotère :** Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au-dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture ;

**Affouillements et exhaussements de sol :** sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m ;

**Alignement :** limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées ;

**Annexes (à ne pas confondre avec extension) :** construction isolée dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importantes, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par la destination principale. Soit par exemple :

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que cave, ou abri de jardin ; les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions ;
- dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise, etc. ;
- etc. ;

# Introduction au règlement

**Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : les professions libérales (avocat, architecte, médecin,...) ainsi que d'une manière générale, toutes les prestations de service qu'elles soient fournies par des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences de location, les showrooms, les agences de vente des services de téléphonie mobile, les salles de sports privées, les spas, ...

**Artisanat** (voir commerce de détail) : on distinguera l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens ou de services nécessitant une boutique (boulangerie, boucherie, cordonnerie, salon de coiffure,...) qui sera assimilée au commerce de détail, des autres activités artisanales (professionnels du secteur du bâtiment et des travaux publics, carrossier,... ) qui seront assimilées pour ce règlement, aux activités industrielles.

**Attique (étage en attique)** : dernier étage d'une construction construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse. Pour être pris en compte dans le calcul des hauteurs, le retrait périphérique entre le nu du mur des étages inférieurs et celui de l'étage en attique aura une largeur d'au moins 1,5 m, sur l'essentiel du pourtour de la construction ;

**Baie** : ouverture dans une paroi par laquelle une personne peut voir à l'extérieur en position debout sur le plancher du local ;

**Bâtiment** : un bâtiment est une construction couverte et close ;

**Caravane** : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111-37 du code de l'urbanisme) ;

**Clôture** : tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace ;

**Combles** : partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit ;

**Commerces (de détail / de gros)** : sont appelés "commerces de détail" les magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. Ainsi, entrent dans cette catégorie, les commerces de proximité, supermarchés et hypermarchés mais aussi, les points de retraits par la clientèle, d'achats effectués par internet ou organisés pour l'accès automobile ("drive"), l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, épicerie, ...) ainsi que les commerces de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail (vente d'objets d'occasion, brocantes, dépôts-ventes, ...).

**Construction** : une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

En l'absence de dispositions spécifiques, le terme vise aussi les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation.

**Coupe** : action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres ;

**Défrichement** : toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ; ils sont interdits dans les espaces boisés classés ;

**Démolition** : toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-œuvre ;

**Densité** (R.111-21 du code de l'urbanisme) : 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.

**Égout du toit** : ligne basse du pan de toiture ;

# Introduction au règlement

**Emprises publiques (voir voies) :** espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public (voies ferrées ou de tramways, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins ou parcs publics, places publiques, ...);

**Emprise au sol (article R.420-1 du Code de l'urbanisme) :** L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Équipement public ou d'intérêt collectif :** on désigne ainsi l'ensemble des bâtiments et des installations qui permettent d'assurer à une population les services collectifs dont elle a besoin. On distingue deux grandes familles d'équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Les équipements de superstructure que sont les bâtiments à usage collectif ;
- Les équipements d'infrastructures qui comprennent les aménagements et installations nécessaires à la desserte par les voies, canalisations ou réseaux pour les besoins des communications, de l'énergie ou de l'hydraulique (eaux pluviales, eaux usées, ...) ; ils comprennent aussi les espaces et installations pour les parcs, jardins, cimetières ou le traitement des déchets.

**Espaces communs ou espaces non privatifs :** sont ainsi dénommés dans les opérations de lotissements ou de constructions groupées : la voirie automobile ou piétonne, les aires de stationnement et les espaces communs non destinés à être utilisés par un seul foyer ;

**Extension :** agrandissement d'une construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante;

**Extension limitée :** inférieure à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ;

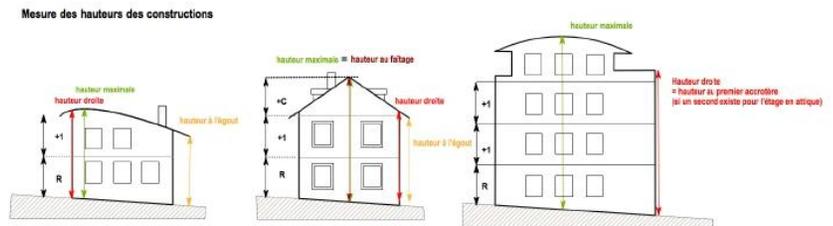
**Existant(e) :** qui a été autorisé(e) antérieurement à la date d'approbation du présent PLU. Ainsi, une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Faîtage :** ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture ;

**Hauteur des constructions (mode de calcul) :**

La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le point le plus bas situé à la verticale de ce point. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande (sauf dispositions particulières dans le règlement). Le point le plus haut correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques de faible emprise (cheminées, antennes, dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies, à la climatisation, ou à la sécurité comme des garde-corps en toiture) sont exclues du calcul.

Mesure des hauteurs :



**Hauteur droite :** Elle est mesurée au nu de la façade, du sol au point de rencontre (matérialisé ou non) avec le nu de la toiture ;

# Introduction au règlement

**Héberge** : ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale ;

**Hôtel** (article R.311-5 du code du tourisme) : l'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes. On désignera par "résidence hôtelière", les hôtels qui louent des appartements ;

**Immeuble d'habitation collectif** : bâtiment dans lequel est superposé même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties ;

**Limite séparative de propriétés** : limite séparative latérale (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) et limite de fond de parcelle (qui joint deux limites latérales) ;

**Local accessoire** : il fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe ou une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Il est réputé avoir la même destination ou sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

**Logement collectif, individuel ou intermédiaire** : est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif (ou logement collectif), tout bâtiment

dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Est considéré comme un bâtiment d'habitation intermédiaire (ou logement intermédiaire) un bâtiment où se jouxtent et se superposent plus de deux logements distincts, sans parties communes bâties ;

Les autres sont dits bâtiments de logements individuels (ou logement individuel) ;

**Lot** : parcelle issue d'un terrain loti ;

**Lotissement** (article L.442-1 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 de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ;

*Nota : l'article R.442-1 du Code de l'urbanisme précise les exceptions à cette règle.*

**Nouvelle ou nouveau** : qui est postérieur à la date d'approbation du présent PLU ;

**Résidence mobile de loisirs (Mobil Home)** (R.111-33 du Code de l'urbanisme) :

est regardé comme une résidence mobile de loisirs, un véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction mais que le Code de la route interdit de faire circuler ;

**Résidence service** :

La résidence service est un ensemble immobilier composé de logements et de locaux pour des services communs (accueil, blanchisserie, locaux de restauration, de récréation, etc.). L'acquisition des logements peut y faire l'objet d'un statut fiscal dérogatoire. On distingue : les résidences étudiantes, séniors, de tourisme, etc.

# Introduction au règlement

**Surface de plancher** (R.111-22 du code de l'urbanisme) : " *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

- 1° *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° *Des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8° *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.*

**Sol naturel ou terrain naturel** : celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires à la réalisation de la construction ;

**Unité foncière ou terrain** : bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire ;

**Véranda** : construction légère, largement vitrée accolée à une façade ;

**Voie** : ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des voitures. La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

## **II. RÈGLES SPÉCIFIQUES PAR ZONES**

## Présentation de la zone

*La zone urbaine dite "UR" regroupe les quartiers à dominante résidentielle au sein desquels des commerces, équipements ou services compatibles avec la présence de logements ou d'hébergements, peuvent être accueillis (sous réserve des dispositions de la Loi Littoral précisées aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme).*

*Ainsi, on y distingue :*

- **des secteurs URp**, correspondant au pourtour du plain, où les enjeux paysagers et patrimoniaux justifient une stricte maîtrise urbanistique, architecturale et paysagère ;
- **des secteurs URh**, correspondant à des "secteurs déjà urbanisés" au sens de la Loi Littoral où s'appliquent les dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

*Lors de la révision du PLU, seules peuvent être autorisées des constructions et installations "à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti."*

Il est rappelé aux pétitionnaires qu'au-delà des dispositions du règlement qui suivent, les principes d'urbanisation qui résultent de la **Loi Littoral**, tels qu'ils sont précisés aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme sont applicables, ainsi que les dispositions du PLAN DE PRÉVENTION MULTI-RISQUES DE LA BASSE VALLÉE DE L'ORNE dès son approbation.

## Règlement de la zone

### ***I- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités***

**Article UR1** - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destination

*Le tableau ci-après précise les destinations et sous-destinations interdites. Pour les autorisations avec ou sans conditions : voir l'article UR2*

*A = autorisé ; I = Interdit ; sc = sous conditions*

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	URh	URp	Reste de la zone
Équipements d'intérêt coll. ou services publics	A	A	A
Logements / hébergements	A	A	A
Restauration	I	A	A
Hébergement hôtelier	I	A	A
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail / cinéma	I	A	A
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I	A	A
Activités industrielles et autres activités artisanales	I	I	I
Entrepôt	I	I	I
Commerces de gros	I	I	I
Bureau / centre de congrès et d'exposition	I	A	A
Exploitation agricole ou forestière	I	Asc	Asc

# ZONE UR

## RÈGLEMENT

### Sont de plus interdits :

- Les constructions, usage de sols et activités qui sont incompatibles avec l'habitation du fait des risques, nuisances (bruits, odeurs, flux de poids lourds, ...), qui leur seraient associés ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés à l'exception de ceux nécessaires à la gestion des ordures ménagères (qui ne le seront que sur des sites autorisés et équipés à cet effet) ;
- Le défrichement des espaces boisés classés en application des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que tout changement de l'affectation du sol qui serait de nature à compromettre leur conservation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt collectif autorisé dans la zone ;
- Dans les secteurs "de parcs et espaces verts à conserver" localisés sur le règlement graphique : tout ce qui n'est pas autorisé en UR2 ;

### Article UR2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

L'extension limitée des constructions agricoles existantes, est autorisée, sous réserve qu'elle ne conduise pas à l'augmentation des risques ou nuisances pour les constructions voisines.

Dans les périmètres de protection de forage : toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique, afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 2,5 m), telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature des sols. Ainsi, seuls les sous-sol adaptés à l'aléa pourront être autorisés.

Dans les zones exposées à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnées sur la carte publiée sur Géorisques (reportées pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les terrains où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique) : la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant de préciser les zones de risques et d'adapter les constructions et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (fondations / structures), à la nature des sols.

Dans les zones de risques aux abords du pipeline : tout projet devra faire l'objet d'une consultation du gestionnaire de l'infrastructure afin que soient prises en compte des mesures de reculs et de protection en cohérence avec les études de danger (*voir la pièce 4a SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE et ANNEXES DOCUMENTAIRES*).

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

Dans les zones où existent un risque d'inondation ou de submersion : les dispositions du plan de prévention multi-risques de la basse vallée de l'Orne seront opposables dès son approbation. Dans l'attente, les dispositions du règlement en projet joint en annexe documentaire seront appliquées ;

Dans les secteurs "de parcs et espaces verts à conserver" localisés sur le règlement graphique :

- les aménagements et installations pour les sports et les loisirs dont les terrains de sports ou de jeux, les aires de stationnement non imperméabilisées, les voies pédestres ou cyclables sont autorisés, sous réserve qu'ils ne conduisent à l'imperméabilisation que d'une partie mineure des sols, et qu'ils ne supposent pas la destruction des arbres d'intérêt paysager ;
- les plantations et espaces paysagers (dont ceux prévus par les dispositions de ce règlement).

### Article UR3 - Mixité fonctionnelle et sociale

#### DIVERSIFICATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Les opérations d'aménagement ou de constructions conduisant à la création de plus de 10 logements devront comprendre au moins 20% de lots et/ou logements qui contribuent à la diversité de l'offre en terme de gamme, de taille (de logements ou de parcelle) ou de type de logements.

Sont considérés comme contribuant à la diversité de l'offre :

- Les logements aidés c'est-à-dire bénéficiant pour la location ou l'accession à la propriété d'un financement au titre du logement social ou de type PLS ou PSLA ;
- Les logements jumelés, groupés, intermédiaires ou collectifs ;
- Les logements de moins de 4 pièces.

## II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UR4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*Pour le mode de calcul des hauteurs :  
voir le lexique des Dispositions Générales*

Les constructions auront une hauteur droite au plus égale à 7m et une hauteur maximale au plus égale à 10m.

De plus en URp, elles présenteront une hauteur et une volumétrie similaire à celles des constructions vernaculaires d'intérêt patrimonial présentes autour du plain, afin de s'insérer dans le paysage sans rupture et d'en renforcer la cohérence urbanistique et paysagère.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET DES EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les dispositions suivantes s'appliquent.

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement :

- RD514, rue de la basse Écarde, rue Morice, route de Sallenelles, rue de Dolton, rue du Bac du Port : au moins égale à 5m ;
- des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) : au moins égale à 3m ;  
Cependant, les constructions ou partie de construction comprenant un garage dont la porte ouvre sur la voie seront implantées avec un recul au moins égal à 5m pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie. Cet espace de stationnement pourra être couvert d'une construction ouverte sur trois côtés (carport/auvent), qui ne pourra ni être close, ni changer d'affectation.
- Des autres voies (chemin, piste cyclable, ...) ou emprise publique : au moins égale à 2m ;

Cependant, sur l'ensemble de la zone :

- L'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement ;
- En URp : l'implantation à l'alignement le long du plain, sera autorisée pour les constructions (dont les extensions) qui contribuent à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### En URp :

Les constructions sont implantées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3 m.

#### Sur le reste de la zone :

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3 m. Elles peuvent cependant être implantées en limite séparative :

- pour s'adosser à une construction présente sur le fond voisin, et ce dans la limite du même nombre d'étages ;
- si la hauteur de la construction ou partie de construction située dans une bande de 3 m comptée par rapport à la limite, reste inférieure à 4 m à l'égout ou l'acrotère et 5 m au faitage ;

#### Sur l'ensemble de la zone :

- L'extension limitée d'une construction qui existe et qui ne respecte pas les dispositions précédentes, est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés ;
- Les équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés en fonction de leurs nécessités techniques, en limite séparative ou en recul.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (= ouvertures avec vue).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- entre une construction et une piscine : il n'est retenu aucun recul minimal ;
- entre une construction et une annexe (type abris de jardin) dont l'emprise au sol fait moins de 12 m<sup>2</sup> ;
- aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

### Article UR5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

#### VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

Sauf en URp : L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 35% de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

#### CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

*Voir les gammes colorées / OAP pièce 2b*

Chaque construction ou installation, indépendamment de sa nature, de sa fonction, de son usage ou de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la plaine de Caen ou au Pays d'Auge est interdit ;
- Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans discrimination entre façades ;
- Les annexes et extensions doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale ;
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, clôture, type de modénature,

# ZONE UR

## RÈGLEMENT

etc.) donnant une identité paysagère au secteur, celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble ;

- Les façades seront principalement de couleur claire. Des teintes foncées (non vives) complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les façades des extensions ou des annexes. Ces dispositions ne s'opposent pas à la rénovation des constructions en colombages ;
- Les toitures seront de teinte sombre (couleur ardoise, gris moyen, brun, etc.) ; Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits.
- Les toitures terrasses ne seront autorisées que pour des annexes ou la couverture de volumes secondaires adjoints à la construction principale.

### PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Les constructions ou ensemble de constructions désignées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt architectural et paysager, et/ou les constructions comprises dans le secteur URp, font l'objet de mesures supplémentaires :

- Les aménagements ou les extensions et annexes des constructions respecteront leur caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes. Les modifications apportées à leur architecture préserveront la qualité de l'ordonnement des façades, lorsqu'elle existe, l'harmonie de leur insertion dans leur site, en prenant en compte les éléments d'accompagnements paysagers existants (parcs, alignements, etc.).
- Autour du Plain, les nouvelles constructions s'implanteront en cohérence avec les implantations traditionnelles, pour renforcer l'harmonie urbaine ; Les toitures terrasses ne seront autorisées que pour des annexes ou la couverture de volumes secondaires adjoints à la construction principale.

> *Tout projet de démolition est soumis au permis de démolir ;*

> *Tous les travaux qui ne sont pas soumis à permis de construire devront être précédés d'une déclaration préalable ;*

> *Il pourra être recouru à l'avis d'un expert (architecte des bâtiments de France, architecte-conseil du CAUE, etc.) en cas de doute quant à l'interprétation de ces règles.*

### PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront faire l'objet de mesures pour leur insertion judicieuse dans l'environnement sonore et visuel (adaptation des teintes de toiture, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, ...).

### Article UR6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### CLOTURES

En bordure de voies et dans la zone de recul le long de l'alignement : la hauteur des clôtures restera limitée à 1,5 m (tout dispositif compris), sauf pour les haies dont la hauteur maximale est portée à 2 m. Les murs ne pourront avoir une hauteur supérieure à 0,8 m. Cette disposition ne vise pas les ouvrages pour les portails, ni les clôtures réalisées par l'aménageur, dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet architectural global et de qualité.

En lisière avec l'espace agricole ou naturel : les clôtures seront faites de haies d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m. Elles pourront être doublées de grillages de couleur sombre (gris ou vert) ou de dispositifs poteaux / lisses normandes dont la hauteur restera limitée à 1,5 m.

Dans les autres cas (autres limites séparatives) : la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

# ZONE UR

## RÈGLEMENT

### Dans tous les cas :

- en l'absence de clôtures pleines, une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé) ;
- Chaque opération d'aménagement définira précisément les types de clôtures sur rue et en limites séparatives autorisées dans le cadre fixé par les dispositions ci-dessus et les OAP (pièce 2b du PLU). Ils prendront en compte les clôtures voisines à l'opération pour la qualité du paysage. Ils s'imposeront à l'ensemble des terrains issus de division en propriété ou en jouissance.

### Cependant :

- Lorsqu'un type de clôture contribue à la qualité d'une construction ou d'un ensemble d'intérêt patrimonial (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.), il sera conservé et restauré. Sa hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Il pourra être prolongé dans la même facture y compris sur les fonds voisins.
- Lorsqu'un type de clôture contribuant à l'identité d'un quartier existe le long d'une voie, il devra être préservé et respecté par les nouvelles constructions, nonobstant les dispositions précédentes ;
- Leurs clôtures nécessaires à la mise en sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions de cet article (hauteur, ...) pour être adaptée à cet objectif.

### PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

Pour les haies, seules les essences locales sont autorisées. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (type laurier palme, bambous, ...) sont interdites.

> La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.

La surface non-imperméabilisée et plantée sera au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière pour l'habitat, 15% pour les autres destinations. Dans ce calcul, seront pris en compte les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées (type EVERGREEN, ...).

### Rappel pour prise en compte :

Les haies ont moins de deux mètres de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.  
Les arbres le sont à une distance minimale de 2 m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

### PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Font l'objet de mesures spécifiques :

- Les espaces boisés existants ou à créer localisés sur le règlement graphique et classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ils ne peuvent faire l'objet de défrichement.  
> Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de la Déclaration préalable.
- Le maillage de haies identifié et localisé sur le règlement graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Il sera globalement conservé et complété pour préserver ou restaurer ses fonctionnalités écologiques et paysagères.

En conséquence, les haies qui sont identifiées sur le règlement graphique ne pourront être déplacées que si cela est nécessaire à l'élargissement d'une voie, à la restauration écologique ou à la lutte contre les risques naturels. Dans ce cas, un linéaire au moins équivalent au linéaire supprimé sera replanté en recul ou à proximité, dans le respect de l'objectif ci-dessus. La suppression d'une section limitée de haie sera autorisée pour la création d'un accès ponctuel ou pour un aménagement indispensable à la sécurité (dont routière).

Les talus et fossés qui doublent les haies en limite séparative de propriétés ou en bordure de voie seront conservés. Lors de

l'élargissement ou de la création d'une voie, ils devront être reconstitués en recul afin de préserver leur fonctionnalité.

*> Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de la Déclaration préalable.*

### **III - Équipements et réseaux**

*> voir les dispositions communes à l'ensemble des zones en fin de règlement*

### Présentation de la zone

La zone « à **urbaniser** » dite **1AU** compte les secteurs destinés à être urbanisés (ou réurbanisés) du fait de l'existence ou de la disponibilité à court terme, sur leur périphérie, des voies et réseaux nécessaires à leur desserte.

Ils sont destinés à la création de nouveaux quartiers d'habitation, dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble, afin d'assurer la cohérence de leur viabilisation, l'atteinte des objectifs de programmation et la mise en œuvre des orientations d'aménagement, telles qu'elles sont détaillées dans la pièce 2b du PLU.

Leur règlement est commun. Cependant, pour indiquer l'ordre d'urbanisation retenu en application des Orientations du SCOT, le nom de chaque secteur est indiqué : "a" pour la première phase d'urbanisation, "b" pour la deuxième, "c" pour la troisième. On distingue ainsi 3 secteurs qui bénéficieront chacun d'un projet aménagement d'ensemble :

- **un secteur 1AUa**, au nord du village, sur lequel la construction ne sera possible que lorsque la capacité d'assainissement collectif nécessaire au quartier sera disponible (elle est prévue pour 2022) ;
- **un secteur 1AUb**, au sud de la rue Dolton dont l'urbanisation intégrera une section de la future voie cyclable est/ouest et prendra en compte les zones potentiellement humides,
- **un secteur 1AUc**, en coeur d'ilot au sud du village où la cohérence de la desserte et de l'aménagement seront assurés à l'échelle du coeur de l'ilot et non de chaque foncier

Il est rappelé aux pétitionnaires qu'au-delà des dispositions du règlement qui suivent restent en particulier applicables les principes d'urbanisation qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'ils sont précisés aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### Règlement de la zone 1AU

#### **I- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités**

**Article 1AU1** - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

*Le tableau ci-après précise les destinations et sous-destinations interdites. Pour les autorisations avec ou sans conditions : voir l'article 1AU2*

*interdites. A = autorisé ; I = Interdit ; sc = sous conditions*

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	1AU (tous secteurs)
Équipements d'intérêt coll. ou services publics	A
Logements / hébergements	A
Restauration	A
Hébergement hôtelier	A
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail / cinéma	A
Activités de services avec accueil d'une clientèle	A
Activités industrielles et autres activités artisanales	I
Entrepôt	I
Commerces de gros	I
Bureau / centre de congrès et d'exposition	A
Exploitation agricole ou forestière	I

# ZONE 1AU

## RÈGLEMENT

### Sont de plus interdits :

- Les constructions, usage de sols et activités qui sont incompatibles avec l'habitation du fait des risques, nuisances, pollutions ou flux de poids lourds qui leur seraient associés ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés à l'exception de ceux nécessaires à la gestion des ordures ménagères (qui ne le seront que sur des sites autorisés et équipés à cet effet) ; Les constructions sur sous-sol, du fait de la remontée de la nappe phréatique à faible profondeur.
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt collectif autorisé dans la zone (dont la création de zones humides) ;
- Dans les secteurs de "lisières urbaines à préserver" localisés sur le règlement graphique: tout ce qui n'est pas autorisé en 1AU2 ;

### Article 1AU2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Toute opération d'aménagement ou de constructions devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui complètent le règlement (pièce 2b du PLU).

Une opération d'aménagement ou de constructions qui ne couvrirait qu'une partie de la superficie d'un secteur, ne pourra être autorisée, que si elle s'inscrit dans un projet d'aménagement d'ensemble et qu'elle n'est pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste du secteur ; ce qui exclut le détachement de lots en limite de secteur ou toute(s) construction(s) qui ne contribuerait pas à la viabilisation du secteur.

Les équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif ne seront autorisés que s'ils sont compatibles avec la destination de la zone ou son occupation, si son urbanisation a commencé.

Dans les secteurs de "lisières urbaines à préserver" localisés sur le règlement graphique, sont seulement autorisés :

- les aménagements et installations pour les sports et les loisirs (dont les aires de jeux) ;
- les voies pédestres ou cyclables non imperméabilisées ;
- les aménagements paysagers ;
- les ouvrages de gestion des eaux pluviales qui participent à une gestion douce des eaux, s'ils sont intégrés au projet paysager de la zone ;
- l'aménagement de zones humides ;
- les équipements d'infrastructures, publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec la vocation du secteur ;

### De plus, sur l'ensemble de la zone :

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 2,5 m), telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature des sols. Ainsi, seuls les sous-sol adaptés à l'aléa pourront être autorisés.

Dans les zones exposées à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnées sur la carte publiée sur Géorisques (reportées pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

### Article 1AU3 - Mixité fonctionnelle et sociale

#### DIVERSIFICATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Les opérations d'aménagement ou de constructions conduisant à la création de plus de 10 logements devront comprendre au moins 20% de lots et/ou logements qui contribuent à la diversité de l'offre en terme de gamme, de taille (de logements ou de parcelle) ou de type de logements.

Sont considérés comme contribuant à la diversité de l'offre :

- o Les logements aidés c'est-à-dire bénéficiant pour la location ou l'accession à la propriété d'un financement au titre du logement social ou de type PLS ou PSLA ;

# ZONE 1AU

## RÈGLEMENT

- Les logements jumelés, groupés, intermédiaires ou collectifs ;
- Les logements de moins de 4 pièces.

### **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Article 1AU4 - Volumétrie et implantation des constructions**

##### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Pour le mode de calcul des hauteurs :  
voir le lexique des Dispositions Générales*

Les constructions auront une hauteur droite au plus égale à 10 m et une hauteur maximale au plus égale à 13 m (soit au plus deux niveaux droits et un niveau sous combles ou en attique).

Cependant dans une bande de 15 m comptée par rapport aux limites séparatives qui sont des limites de secteur, la hauteur droite des constructions sera limitée à 6,5 m et la hauteur maximale à 10 m (soit au plus un niveau droit et un niveau sous combles ou en attique).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET DES EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement :

- des rues existantes avant l'aménagement du secteur : au moins égale à 5m ;
- des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) : au moins égale à 3m ;

Cependant, les constructions ou partie de construction comprenant un garage dont la porte ouvre sur la voie seront implantées avec un recul au moins égal à 5m pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie. Cet espace de stationnement pourra être couvert

d'une construction ouverte sur trois côtés (carport/auvent), qui ne pourra ni être close, ni changer d'affectation.

- des autres voies (chemin, piste cyclable, ...) ou emprise publique : au moins égale à 2m ;

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Le long des limites séparatives de propriété qui ne sont pas des limites de secteur :

- les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative de propriétés, soit à une distance de celles-ci au moins égale à 2 m.

Le long des limites séparatives de propriété qui sont des limites de secteur :

- les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

*Rappel pour prise en compte :*

*En application du code civil (articles 675 et suivants), il ne peut être ouvert une fenêtre ou créer une ouverture dans une construction ou une clôture situées en limite séparative de propriétés, sans le consentement express du propriétaire du fond voisin.*

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux. Cette distance peut être réduite sans

# ZONE 1AU

## RÈGLEMENT

pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (= ouvertures avec vue).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- entre une construction et une piscine : il n'est retenu aucun recul minimal ;
- entre une construction et une annexe (type abris de jardin) dont l'emprise au sol fait moins de 12 m<sup>2</sup> ;
- aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

### Article 1AU5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

#### VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 35% de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

#### CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

*Voir les gammes colorées / OAP pièce 2b*

Chaque construction ou installation, indépendamment de sa nature, de sa fonction, de son usage ou de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'intégrer harmonieusement dans le paysage rural environnant. Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la plaine de Caen est interdit.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans discrimination entre façades.
- Les annexes et extensions doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, clôture, type de modénature, etc.)

donnant une identité paysagère au secteur, celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

- Les façades seront principalement de couleur claire. Des teintes foncées (non vives) complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les façades des extensions ou des annexes.
- Les toitures seront de teinte sombre (couleur ardoise, gris moyen, brun, etc.) ; Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits.
- Les toitures terrasses ne seront autorisées que pour des annexes ou la couverture de volumes secondaires adjoints à la construction principale.
- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse.

*Rappel : en application des articles L.111-16 et R.111-23 et R.111-24 du Code de l'urbanisme, nonobstant les dispositions précédentes, les panneaux solaires ou photovoltaïques, les toitures transparentes ou translucides et les toitures végétalisées sont autorisés.*

#### PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Aucune disposition spécifique.

#### PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront faire l'objet de mesures pour leur insertion judicieuse dans l'environnement sonore et visuel (adaptation des teintes de toiture, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, ...).

# ZONE 1AU

## RÈGLEMENT

### Article 1AU6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

#### CLOTURES

Chaque opération d'aménagement définira précisément les types de clôtures sur rue et en limites séparatives autorisées dans le cadre fixé par les dispositions ci-après et les OAP (pièce 2b). Ils prendront en compte les clôtures voisines à l'opération pour la qualité du paysage. Ils s'imposeront à l'ensemble des terrains issus de division en propriété ou en jouissance.

En bordure de voies et dans la zone de recul le long de l'alignement : la hauteur des clôtures restera limitée à 1,5 m (tout dispositif compris), sauf pour les haies dont la hauteur maximale est portée à 2 m. Les murs ne pourront avoir une hauteur supérieure à 0,8 m. Cette disposition ne vise pas les ouvrages pour les portails, ni les clôtures réalisées par l'aménageur, dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet architectural global et de qualité.

En lisière avec l'espace agricole ou naturel : les clôtures seront faites de haies d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m. Elles pourront être doublées de grillages de couleur sombre (gris ou vert) ou de dispositifs poteaux / lisses normandes dont la hauteur restera limitée à 1,5 m.

Dans les autres cas (autres limites séparatives) : la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Dans tous les cas : en l'absence de clôtures pleines, une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé) ;

#### Cependant :

- Leurs clôtures nécessaires à la mise en sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions de cet article (hauteur, ...) pour être adaptée à cet objectif.

### PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

Pour les haies, seules les essences locales sont autorisées. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (type laurier palme, bambous, ...) sont interdites.

*> La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.*

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.

La surface non-imperméabilisée et plantée sera au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière pour l'habitat, 15% pour les autres destinations. Dans ce calcul, seront pris en compte les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées (type EVERGREEN, ...).

#### *Rappel pour prise en compte :*

*Les haies ont moins de deux mètres de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.*

*Les arbres le sont à une distance minimale de 2 m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

### PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Aucune disposition spécifique.

## III - Équipements et réseaux

*> voir les dispositions communes à l'ensemble des zones en fin de règlement*

### **III. RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES**

# Règles communes à l'ensemble des zones

## III - Équipements et réseaux

### Article 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci-dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L.111-19, L.111-20, L.151-35, L.151-36).

#### STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

Logements : Il est requis 2 places de stationnement par logement. Dans ce calcul ne sont pas pris en compte les garages fermés non collectif.

Les places privatives seront aménagées sur un (ou des) espace(s) extérieur(s) non-clos de façon à permettre le stationnement en dehors de la voie publique devant l'éventuelle clôture et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Hôtel, hébergement hôtelier ou hébergement d'intérêt collectif : 1 place de stationnement pour 2 chambres ou 2 unités d'hébergement.

Autres destinations : Les surfaces de stationnement seront déterminées en fonction de leur nature, de leur fréquentation et de ses variations. Elles seront dès que possible mutualisées entre elles ou avec une partie des places de stationnement nécessaires aux destinations précédentes.

#### STATIONNEMENT DES CYCLES

*> voir en annexe la notice sur le stationnement des vélos dans les espaces privés*

Lors de l'implantation de nouveaux établissements (par construction ou changement de destination) ou d'opérations de construction de logements collectifs ou intermédiaires de plus de 10 logements, il sera aménagé une aire de stationnement équipée pour le stationnement des cycles sur les espaces communs, elle sera proportionnée aux besoins des usagers de la construction.

### Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### ACCÈS

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

S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements ou s'il a plus de 50 m de longueur, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-après).

L'accès sera conçu pour apporter la moindre gêne à la circulation publique (visibilité ; sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de l'unité foncière ; etc.).

Lorsque l'unité foncière est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité ou de préservation des qualités de l'environnement ou des paysages.

#### VOIRIE

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'importance et à la nature du trafic qu'elles engendrent, soit en particulier à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets ménagers.

# Règles communes à l'ensemble des zones

Les nouvelles rues ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6 m (y compris le passage des piétons).

Les chemins pédestres ou cyclables auront une largeur minimale de 3 m.

Les nouvelles rues ouvertes à la circulation automobile qui serait en impasse seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement, la possibilité de raccorder sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable), en espace non-privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës prévues ultérieurement.

## Article 9 - Desserte par les réseaux

### EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

Pour des activités et usages non destinés à l'alimentation humaine, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur, l'utilisation de captages, forages ou puits particuliers est autorisé.

### EAUX USÉES

En application du zonage d'assainissement :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, nécessitant un dispositif d'assainissement collectif des eaux usées.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de la communauté de communes.*

### EAUX PLUVIALES

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière sera privilégiée. Le raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existe, est limité à sa capacité.

Les aménagements réalisés sur le terrain garantiront la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (réseau enterré ou fossés), lorsqu'il existe. Ainsi, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux, le cas échéant, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation.

### ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

### COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Les opérations d'aménagement à vocation d'habitation ou de commerces et activités de services disposeront dans les voies nouvelles, les ouvrages nécessaires au raccordement en souterrain, au réseau de desserte numérique très haut débit.

## Article 10 – Ordures ménagères

Les opérations d'aménagement de construction conduisant à la création de plus de vingt logements prévoiront, pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné et répondant aux règlements en vigueur. Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

Les opérations de construction de logements collectifs comprendront de plus un espace équipé pour le compostage collectif.