



SAINT PIERRE SUR DIVES

## DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le ..... 30.04 /1982  
Modification n°1 .....17.12 /1985  
Modification n°2 ..... 05.05 /1986

RÉVISION N°1 approuvée le ..... 21.12 /1990  
Modification n°3 ..... 24.11 /1994

Modification n°4 .....19.06 /1996  
Modification n°5 .....30.03 /2001

RÉVISION N°2 approuvée le ..... 26.09 /2001  
Modification n°6 .....16.02 /2006

## Élaboration du PLU APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal  
en date du : **29 septembre 2015**

LE MAIRE  
Jacky MARIE

**2a - Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

**2b - Orientations d'Aménagement et de Programmation**

**3a - Règlement**





SAINT PIERRE SUR DIVES

## DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le ..... 30.04 /1982  
Modification n°1 .....17.12 /1985  
Modification n°2 ..... 05.05 /1986

RÉVISION N°1 approuvée le ..... 21.12 /1990  
Modification n°3 ..... 24.11 /1994

Modification n°4 .....19.06 /1996

Modification n°5 .....30.03 /2001

RÉVISION N°2 approuvée le ..... 26.09 /2001

Modification n°6 .....16.02 /2006

## Élaboration du PLU APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal  
en date du : **29 septembre 2015**

LE MAIRE  
Jacky MARIE

2a - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## LE CONTENU DU P.A.D.D.

### **Article L123-1-3 du Code de l'urbanisme – Version Mars 2014**

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour (...) la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

# 1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT

Ce projet d'aménagement et de développement durables a pour ambition la construction d'une nouvelle dynamique pour Saint Pierre sur Dives pour que la ville continue d'animer ce territoire rural à l'économie agricole performante, qui se déploie entre la Plaine de Caen et le Pays d'Auge, entre le Pays de Falaise et la Vallée d'Auge.

Il suppose la poursuite du redéploiement économique engagé par la communauté de communes sur le territoire communal.

Il repose sur le maintien d'un bon niveau d'équipements et de services sur la ville, pour continuer à répondre aux besoins de la population et de son bassin de vie.

Il propose une nouvelle politique de l'Habitat pour maintenir la population au-dessus du seuil des 3500 habitants en recentrant les projets sur la ville et en mettant plus largement en valeur ses nombreux atouts patrimoniaux.

## 1.1. Politique de l'Habitat

En 2014, la commune compte un peu plus de 3 500 habitants pour 1834 logements ;

### RAPPEL DES ORIENTATIONS DU S.CO.T

#### Objectifs de croissance des parcs de logements :

Le S.Co.T. du Sud Pays d'Auge a fixé un objectif de croissance de la population pour l'ensemble de son territoire. Il est égal à + 4,5% entre 2006 et 2020. Il en découle un objectif de création de logements par décennie qui varie en fonction de la place des communes dans l'armature urbaine du territoire.

Ainsi, pour le pôle urbain que forme SAINT PIERRE SUR DIVES avec les villages qui font partie de sa couronne périurbaine, l'objectif de production de logements est d'au moins 230 logements par décennie.

#### ► Mise en œuvre de la mixité sociale dans les nouvelles opérations de logements

Toute zone d'urbanisation future ou opération d'aménagement comprenant plus de 20 logements comportera au moins 20% de logements locatifs sociaux, sauf :

- si le P.L.U. communal ou intercommunal localise ailleurs le quota requis (emplacement réservé dans les P.L.U., etc.) ;
- si l'opération projetée vient s'inscrire dans une opération d'aménagement dont une précédente phase d'urbanisation comprend le quota requis ;
- dans les pôles de proximité, les pôles relais ou les communes rurales : s'il est réalisé au moins 20% de logements intermédiaires\* ou collectifs.

\* Logements intermédiaires : au moins deux logements individuels accolés et / ou superposés qui ne disposent pas de parties communes contrairement aux logements collectifs.

#### ► Programmation de la mixité sociale dans les nouveaux parcs de logements

La mise en œuvre des objectifs qui suivent sera programmée par les documents d'urbanisme locaux qui pourront définir une clé de répartition par secteurs.

##### 1°- Maintenir au moins 25% de logements locatifs sociaux sur les pôles urbains

Les politiques de l'habitat ne pourront pas conduire à une réduction des parcs de logements locatifs sociaux en dessous de 25% du parc de résidences principales dans les pôles urbains suivants :

- LISIEUX/BEUVILLERS/SAINT DESIR ;
- LIVAROT ;
- MEZIDON-CANON ;
- ORBEC/LA VESPIERE ;
- SAINT PIERRE S/DIVES ;

De plus, chaque commune comprise dans l'un des pôles urbains précédents se devra de développer son parc de logements à vocation sociale (location ou accession à la propriété) à hauteur d'au moins 20% de son parc de résidences principales, ceci afin de réduire les disparités entre communes d'un même pôle.

##### 2°- Développer l'offre de logement social dans les couronnes périurbaines, les pôles relais ou les pôles de proximité

Dans ces communes, il est fixé un objectif de 15% de logements à vocation sociale (location ou accession à la propriété) dans le parc de résidences principales à échéance du S.Co.T.

## Objectifs pour le développement du parc de logements

Dans un contexte de redéploiement tant économique que démographique, la première orientation pour SAINT PIERRE SUR DIVES est d'arrêter le recul démographique grâce à une nouvelle politique de l'Habitat appuyée sur une politique foncière.

Bien que la conjoncture ne soit pas très favorable au marché immobilier, il est retenu un objectif de création de logements de + 190 logements par décennie. Il doit permettre de stabiliser la population au-dessus de 3500 habitants d'ici 2020 et de gagner au moins 250 habitants supplémentaires dans la décennie suivante.

## Objectifs pour la diversité de l'offre de logements

La commune souhaite développer son attractivité résidentielle. Elle dispose pour cela de deux atouts principaux : de nombreux services et équipements pour la population et un cadre de vie de grande qualité grâce à sa campagne et à son patrimoine.

Pour renouveler sa population, elle favorisera :

- l'accession à la propriété des familles ;
- une offre de logements diversifiés à destination en particulier des plus jeunes ou des plus âgés qui souhaitent vivre en ville ; Elle sera possible grâce à la mobilisation du foncier disponible ou par des opérations de restructurations/mutations urbaines.

Enfin, elle poursuivra la mise en valeur de son patrimoine urbain et la rénovation des logements vétustes présents en centre-ville.

## 1.2. Équipements et services collectifs

### Poursuivre la rénovation des équipements publics et développer l'offre locale de services

Pour répondre aux attentes de la population du bassin de vie, d'importants programmes de rénovation ou de construction sont dès à présent engagés par la Commune, la Communauté de Communes ou le Conseil Général : regroupement des écoles primaires, restructuration du collège, création de nouveaux équipements sportifs ou culturels, mise en place d'un pôle de santé, ...

Cette politique sera poursuivie. Elle supposera en particulier :

à l'échelle intercommunale :

- La rénovation de la piscine ;
- La construction d'une nouvelle gendarmerie ;
- La réaffectation de l'ancienne gare ;

à l'échelle communale :

- La poursuite de la rénovation et réaffectation des bâtiments conventuels ;
- La rénovation de la maison des associations ;
- La création d'un local pour les adolescents.

### Développer l'équipement numérique

L'équipement numérique en très haut débit est un enjeu majeur pour la compétitivité des territoires, qu'il s'adresse aux entreprises ou aux ménages.

La zone d'activités de Donville et la ville seront desservies par la fibre optique dès fin 2014, dans le cadre du programme d'équipement du Conseil Général du Calvados. Ce nouvel équipement améliorera sensiblement le débit des communications, ouvrant ainsi de nouvelles opportunités.

## Tirer partie de la halte ferroviaire

La présence de la halte ferroviaire est un atout important pour l'attractivité résidentielle de la commune. Elle a connu une évolution conséquente du cadencement, qui offre à ce jour un service appréciable aux résidents du territoire.

Pour favoriser le développement du recours à ce mode de déplacement, l'aménagement des espaces publics de stationnement et l'organisation de l'intermodalité avec les transports en commun (bus verts) seront étudiés.

## 1.3. Politique économique

### Faciliter l'accueil d'entreprises sur le pôle économique de proximité qu'est Saint Pierre (à l'échelle du Sud Pays d'Auge)

Dans le cadre de la politique de développement économique mise en œuvre par la Communauté de communes :

- la rénovation de la zone du Cadran sur Donville sera terminée,
- la mise à disposition de surfaces équipées et adaptées aux besoins des entreprises locales sera poursuivie.

### Poursuivre l'adaptation et le développement de l'offre commerciale

Saint Pierre sur Dives dispose d'un important centre commerçant eu égard à la taille de la ville. Le bilan commercial réalisé par la CCI a permis de souligner l'importance de son confortement sur la ville, afin qu'elle conserve son attractivité et en son centre, son animation.

Pour en préserver la dynamique et l'attractivité :

- le commerce sera préservé et renforcé sur la ville (prioritairement à l'est de la Dives) ;
- l'aménagement des espaces publics sera poursuivi : mise en valeur paysagère, amélioration des conditions de stationnement, accessibilité handicapée, etc.
- un règlement de gestion de la publicité et une charte de gestion des enseignes seront mis en place. Au-delà de la sensibilisation des commerçants et artisans, à l'importance de la mise en valeur du patrimoine bâti qui compose le centre ancien, elle préciseront les gammes colorées et taille des enseignes et publicités à respecter pour embellir la rue commerçante.

### Poursuivre la mise en valeur du patrimoine urbain et environnemental pour développer l'attractivité de la commune et la fréquentation touristique

Cette politique sera conduite suivants deux axes :

- La mise en valeur du patrimoine bâti présent au centre de la ville et en particulier autour de l'abbatiale. Ainsi l'aménagement des bâtiments conventuels sera poursuivi ; de nouvelles acquisitions seront engagées (Rue Saint Benoit en particulier) ;
- L'aménagement des espaces naturels qui pénètrent ou bordent la ville et le développement de voies vertes entre ces espaces et les différents quartiers. Ainsi, la continuité écologique de la vallée sera préservée et une boucle pédestre sera aménagée depuis le centre-ville, jusqu'à Carel en passant par les bords de la Dives ; une promenade sera créée entre le centre-ville et les bords du bief jusqu'au quartier des tanneries.

## 2. CHOIX D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

### 2.1. POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

#### **Mobiliser le foncier disponible dans le tissu urbain et organiser la restructuration des constructions inadaptées ou désaffectées**

La partie centrale et ancienne de la ville compte des immeubles aujourd'hui désaffectés ou en cours de mutation, ainsi que des emprises disponibles ou densifiables. La commune favorisera leur mobilisation au service de la construction de logements ou de l'implantation de services.

En conséquence la réglementation d'urbanisme actuelle sera revue, des études ciblées engagées. Les projets d'aménagement d'ensemble seront favorisés au détriment des détachements ponctuels de lots à bâtir. Ils permettront d'organiser une occupation et une desserte efficaces (tant par les voies que les réseaux) des unités foncières mobilisables.

Les sites suivants sont ainsi en particulier visés :

- Site Chapron ;
- Site des Oblattes ;
- Site de l'ancien collège privé.

#### **Poursuivre l'extension des quartiers résidentiels au nord-est et au sud-est**

En complément de la mobilisation du foncier au sein des zones urbanisées, une extension urbaine est retenue au sud de la ville à l'est de la Route de Falaise. Cette extension pourra se poursuivre au sud-est sous réserve de la suppression des nuisances engendrées par la présence de la coopérative agricole.

Les secteurs retenus en extensions urbaines seront tous desservis par l'assainissement collectif.

### 2.2. POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

#### **Poursuivre la restructuration de la zone industrielle de DONVILLE**

L'urbanisation au sein des espaces desservis et bordant des voies réaménagées sera privilégiée.

La première phase de la restructuration du site autour de l'abattoir se terminant, la seconde phase redéfinira les limites de la zone ; elle intégrera la restructuration du site CIBEM.

Les nouveaux aménagements contribueront à la requalification du paysage d'entrée de ville.

Les hangars industriels vétustes seront ainsi masqués depuis la RD40 (dans l'attente de leur rénovation / reconstruction), ainsi que les zones de stockage et de stationnement.

#### **Poursuivre l'extension du pôle artisanal au sud de la RD40**

Un nouveau lotissement, programmé par la Communauté de Communes répondra aux besoins de la décennie 2010. Il pourra ensuite être prolongé de part et d'autre de la voie communale.

Pour la qualité de son insertion dans le site, il intégrera des aménagements paysagers en bordure de la voie ferrée ainsi qu'en lisière avec la plaine agricole.

## 2.3. POUR UNE CROISSANCE URBAINE DURABLE

### *Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*

Les orientations précédentes qui privilégient la restructuration urbaine et la mobilisation du foncier présent au sein des zones urbanisées contribueront à la modération de la consommation de l'espace et à la réduction de l'étalement urbain.

Elles sont complétées par l'objectif chiffré suivant, pour l'encadrement des densités d'urbanisation lors de la réalisation de l'habitat :

- Pour un juste équilibre entre la préservation de l'espace agricole et les développements nécessaires à la dynamique du pôle de service qu'est Saint Pierre sur Dives, en cohérence avec les orientations du SCoT du Sud Pays d'Auge : En ville, la densité minimale (brute) des nouvelles opérations d'aménagement à vocation d'habitat sera au moins égale à **15 logements par hectare** ;

### *Faciliter (et sécuriser) les déplacements sans voiture*

Un réseau cyclo-pédestre sera progressivement aménagé sur la commune. Il comprendra en particulier :

- une voie sécurisée entre Carel et la ville ;
- un accès sécurisé du centre-ville vers la Gare.

Lors de l'aménagement de nouveaux quartiers résidentiels, les voies seront aménagées et des chemins seront créés, pour faciliter les déplacements à pied et en vélo, vers le centre-ville et vers les équipements collectifs.

### *Prendre en compte les risques d'inondation*

Les zones d'expansion de crues de la vallée de la Dives seront protégées. Le développement de la capacité d'accueil des constructions inondables sera limité.

### *Prendre en compte la nature des sols et les risques d'affleurement de nappe*

Des dispositions spécifiques seront prescrites dans les sites où existe un risque d'affleurement de la nappe phréatique à faible profondeur. Du fait de la nature argileuse des sols à l'est et au nord du territoire, il sera rappelé aux constructeurs et aménageurs, la nécessité d'adapter les fondations et réseaux en conséquence.

## 2.4. POUR LA PRÉSERVATION DE LA DYNAMIQUE AGRICOLE

### *Préserver la cohérence et la continuité de l'espace agricole*

Afin qu'ils conservent leur rôle essentiel dans l'économie locale mais aussi pour l'entretien et la mise en valeur des espaces naturels, les sites d'exploitation agricole repérés comme pérennes à échéance du PLU seront protégés de nouvelles proximités résidentielles et la continuité des unités agricoles sera préservée.

Ainsi :

- Carel conservera sa vocation agricole dominante ;
- Tout mitage de la plaine sera proscrit ;
- Dans l'espace agricole, les détachements de parcelles en bordure de voie, qui portent atteinte à la cohérence de l'espace agricole et sont couteux en réseaux, seront proscrits. Seul le comblement de dents creuses sera possible (si la desserte par les réseaux le permet). L'extension de propriétés bâties (sans vocation agricole) situées à l'écart des zones urbanisées sera limitée : elles ne pourront faire l'objet que de mises en valeur dans le respect des sites et paysages environnants.

### *Concilier les besoins de déplacements des engins agricoles et la préservation du cadre de vie dans les quartiers urbains*

Afin de sécuriser le déplacement des engins agricoles à travers la commune, et de réduire les nuisances dans les quartiers résidentiels, un nouvel axe agricole sera aménagé en déviation du boulevard Churchill, à partir du chemin rural N°13 qui relie la Route de Lieury à la Route de Falaise, au sud de la ville.

Sa mise en œuvre fera l'objet d'une concertation avec la profession agricole et les communes voisines.

## 2.5. POUR REDONNER TOUTE LEUR PLACE AUX ATOUTS PAYSAGERS et ENVIRONNEMENTAUX DE LA COMMUNE

### ***Protéger et mettre en valeur les principaux points de vue sur l'abbatiale***

Les constructions ou installations à venir dans les principaux cônes de vue sur l'Abbatiale, verront leur hauteur limitée et devront justifier de la qualité de leur insertion paysagère ;

### ***Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable***

Le patrimoine bâti remarquable sera repéré et son architecture, ainsi que le cadre paysager dans lequel elle s'insère sera protégé.

### ***Protéger le paysage de bocage, caractéristique du Pays d'Auge***

Le réseau de haies bocagères sera préservé tant pour son intérêt écologique que paysager.

Pour que la zone d'urbanisation diffuse qui borde la rive gauche de la vallée de la Dives et longe la voie ferrée, conserve son paysage où les jardins tiennent une place importante, sa densification sera encadrée.

### ***Protéger les zones humides et/ou inondables des marais de la Dives et préserver leur continuité écologique***

Ces espaces remarquables à l'échelle du Pays d'Auge seront protégés et leur continuité écologique préservée. Leur remise en valeur écologique sera poursuivie dans le cadre des études en cours sur la gestion des biefs.

### ***Protéger les ressources en eau potable***

Afin de ne pas porter atteinte à la ressource, la construction dans la zone de protection rapprochée des forages sera strictement encadrée.

### ***Revaloriser la halte ferroviaire et les espaces attenants***

Dans une première phase, la suppression des friches riveraines permet de requalifier tout cet espace ferroviaire. Dans une seconde phase, en réponse à la croissance de la fréquentation, le site sera aménagé et équipé.

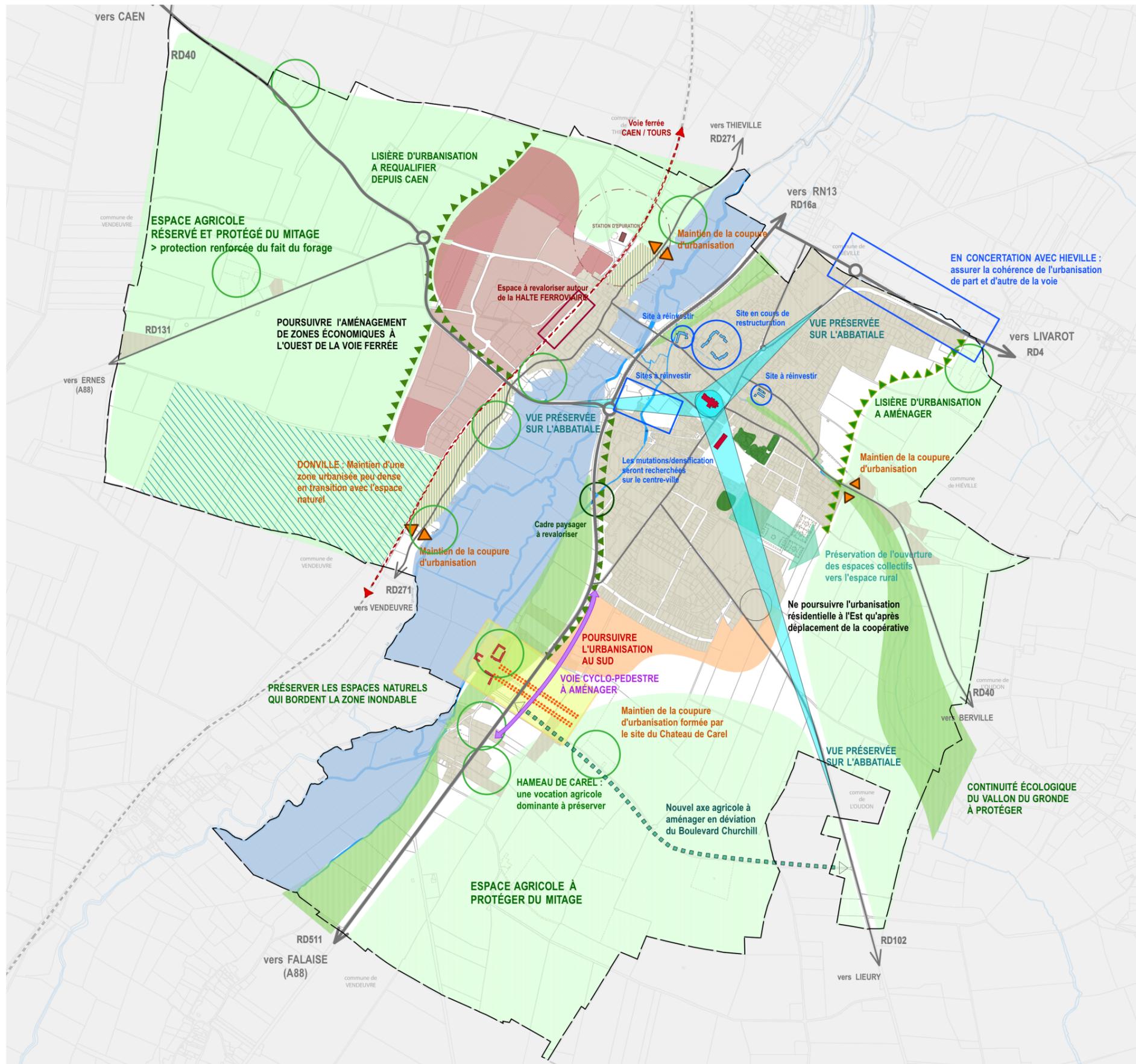
### ***Favoriser la construction durable et une gestion économe des ressources et énergies***

Dans l'esprit d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme, les nouvelles urbanisations mettront en œuvre, en fonction de leur ampleur et de leur situation, les principes suivants :

- Etude de l'orientation des constructions pour tirer le meilleur parti de l'énergie solaire passive ;
- Limitation des imperméabilisations ; prévention du ruissellement ;
- Autorisation du recours aux dispositifs techniques à vocation environnementale : panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, etc.

### **→ VOIR LA PLANCHE D'ILLUSTRATION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT**

- EXTENSIONS ET RESTRUCTURATION URBAINES
- PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET MISE EN VALEUR DU CADRE DE VIE



**POUR INFORMATION :**

- SIÈGE D'EXPLOITATION AGRICOLE REPÉRÉ COMME PÉRENNE
- QUARTIERS URBAINS OU SECTEURS BATIS
- URBANISATION PEU DENSE DE LA RIVE OUEST
- PARCS D'ACTIVITÉS DE DONVILLE
- ALIGNEMENTS D'ARBRES REMARQUABLES
- SECTEUR DE PROTECTION RAPPROCHÉE DES FORAGES

**ORIENTATIONS :**

- EXTENSION à DOMINANTE D'HABITAT AU SUD DE LA VILLE
- ZONE EXTENSION DES PARCS D'ACTIVITÉS DE DONVILLE
- SITE À PROTÉGER POUR SON PATRIMOINE
- SECTEUR DE VALORISATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
- ZONE DE VALORISATION AGRICOLE
- COUPURE D'URBANISATION
- LISIÈRE D'URBANISATION



SAINT PIERRE SUR DIVES

## DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le ..... 30.04 /1982  
Modification n°1 .....17.12 /1985  
Modification n°2 ..... 05.05 /1986

RÉVISION N°1 approuvée le ..... 21.12 /1990  
Modification n°3 ..... 24.11 /1994

Modification n°4 .....19.06 /1996  
Modification n°5 .....30.03 /2001

RÉVISION N°2 approuvée le ..... 26.09 /2001  
Modification n°6 .....16.02 /2006

## Élaboration du PLU APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal  
en date du : **29 septembre 2015**

LE MAIRE  
Jacky MARIE

**2b - Orientations d'Aménagement et de Programmation**



## LE CADRE REGLEMENTAIRE

### **ARTICLE L123-1-4 – Contenu des OAP** - Version en vigueur au 27 mars 2014

«Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

*1- En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, 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 favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

2

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

(...)

## PLANCHE 1 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Un nouveau quartier d'habitat en bordure du Bief

#### Situation et contexte

La commune dispose d'une emprise de près de deux hectares en bordure du bief de la Dives et en second plan par rapport au boulevard Colas.

#### Les objectifs municipaux

En ce qui concerne la politique de l'Habitat

- Proposer une offre de logements adaptée aux attentes de ménages souhaitant profiter d'un logement en centre-ville, dans une petite ville normande très bien équipée, au patrimoine remarquable ;
- Développer un parc de logements qui favorise la mixité générationnelle,
- Concilier densité de l'urbanisation et qualité du cadre de vie ;

3

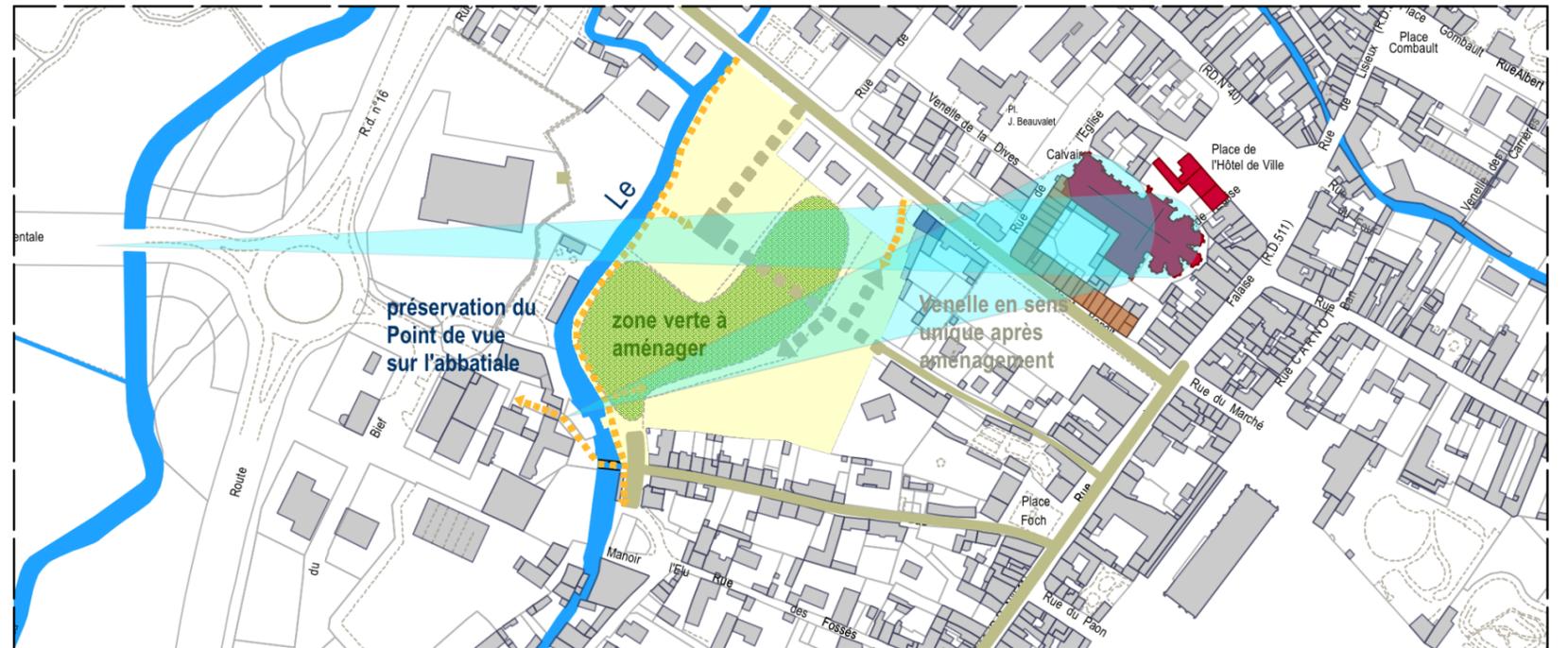
En ce qui concerne la mise en valeur des espaces collectifs et l'intégration de ce nouveau quartier dans le tissu urbain :

- Mettre en valeur les bords du Bief et y aménager un cheminement pédestre ;
- Faciliter les déplacements sans voiture vers les autres quartiers de la ville ;
- Limiter la place de l'automobile pour développer un cadre de vie de qualité ;

#### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Densité minimale de logements** : La densité minimale brute d'urbanisation sera au moins égale à 15 logements par hectare.

**Diversité des parcs de logements** : La programmation visera à la diversité des formes urbaines en privilégiant leur compacité aux abords de l'espace vert ;  
Les logements alternatifs aux maisons individuelles sur lots libres représenteront au moins 50% du parc créé (logements individuels groupés, intermédiaires ou collectifs) ;



**Desserte** : Le quartier sera desservi depuis le Boulevard Collas en deux points. Il sera relié à l'actuelle Impasse de Falaise à l'est et, au moins par un accès pédestre, à la Rue de l'Eau au sud.

Un chemin cyclo-pédestre sera aménagé en bordure du bief.

**Aménagement paysager** : Le centre de l'emprise restera inconstructible ; il fera l'objet d'un projet paysager destiné à la mise en valeur des espaces humides qu'il contient.

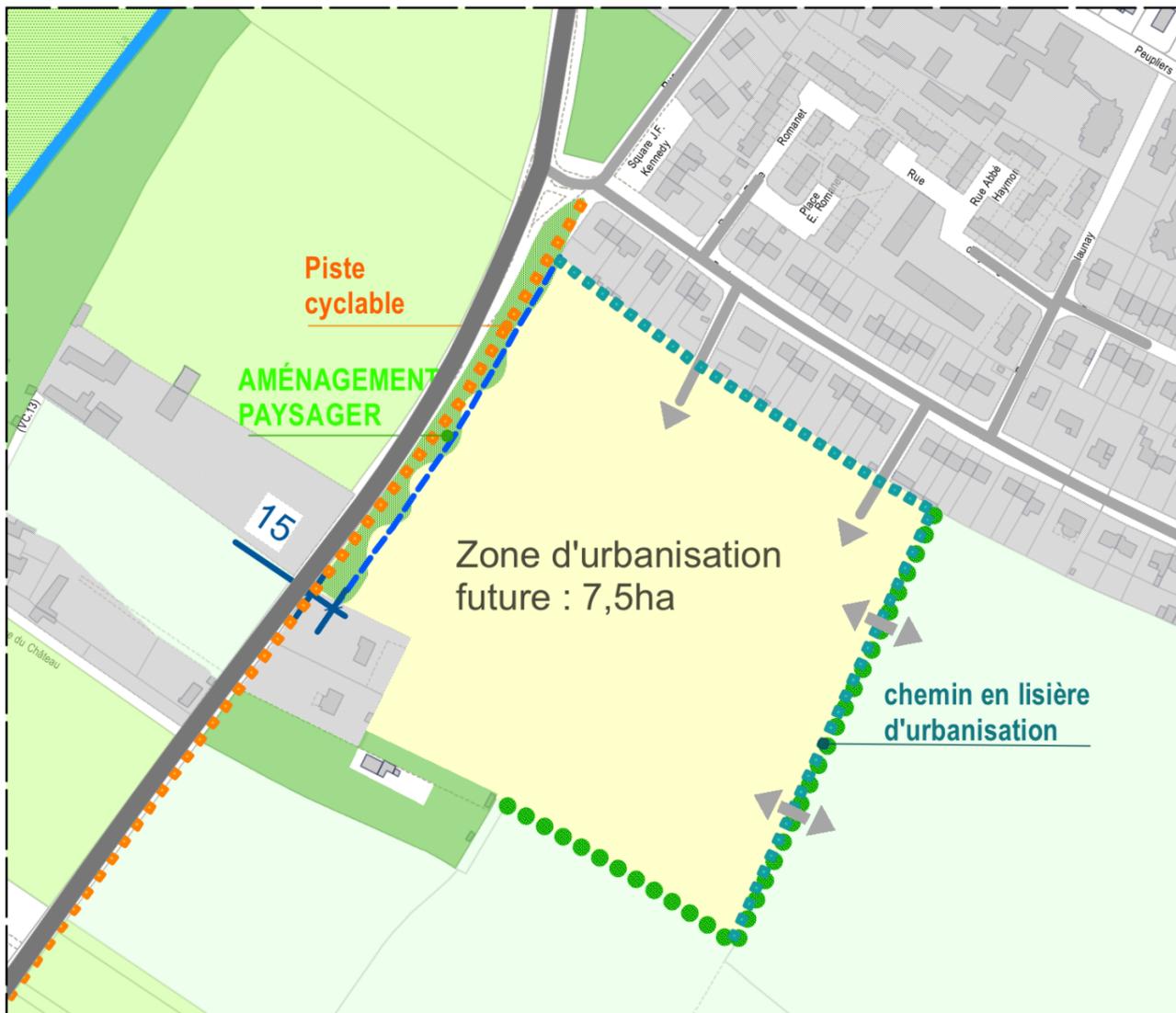
Les cones de vues sur l'abbatiale seront préservés : la hauteur des constructions sera adaptée en conséquence.

## PLANCHE 2 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Un nouveau quartier d'habitat au sud de la ville

#### Situation et contexte

Cet ensemble constituera la principale extension urbaine de la ville, programmée par le PLU.



#### Les objectifs municipaux

En ce qui concerne la politique de l'Habitat

- Proposer une offre de logements adaptée aux attentes de ménages souhaitant vivre dans une petite ville normande très bien équipée, au patrimoine remarquable ;
- Développer un parc de logements qui favorise la mixité sociale et générationnelle
- Concilier densité de l'urbanisation et qualité du cadre de vie ;

#### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

##### Densité minimale de l'urbanisation :

La densité minimale brute d'urbanisation sera au moins égale à 15 logts par hectare.

##### Diversité des parcs de logements :

La programmation visera à la diversité des formes urbaines ;  
Les logements alternatifs aux maisons individuelles sur lots libres représenteront au moins 20% du parc créé (logements individuels groupés, intermédiaires ou collectifs) ;

En ce qui concerne la mise en valeur des espaces collectifs et l'intégration de ce nouveau quartier dans le tissu urbain :

- Réaliser des aménagements paysagers le long de la Route de Falaise qui protègent le quartier du bruit et de la vue du trafic ;
- intégrer une piste cyclable en lisière ouest accessible depuis l'intérieur du quartier ;
- développer un aménagement paysager en lisière avec la plaine qui intègre une voie verte.

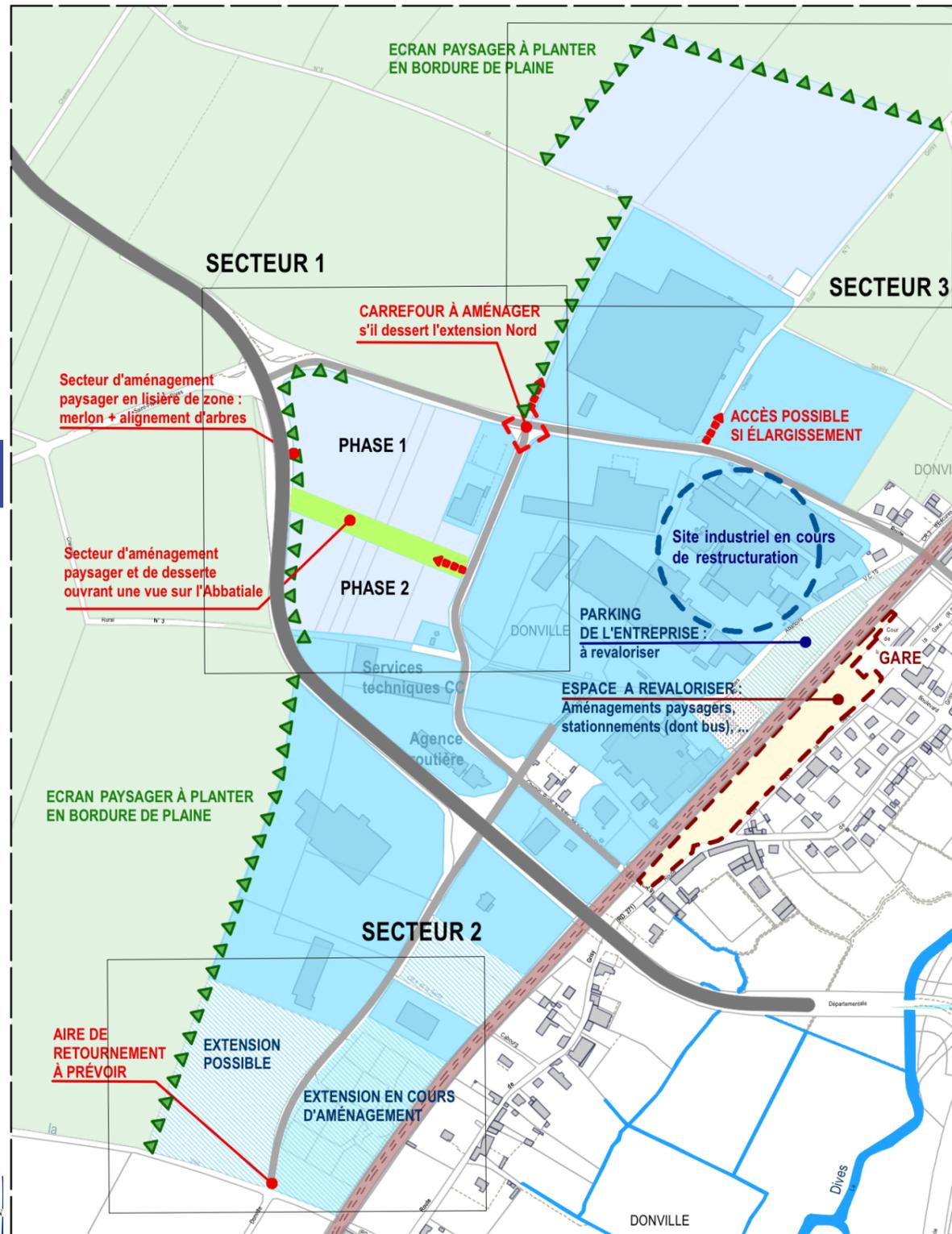
**Desserte :** Ce nouveau quartier sera desservi depuis le Boulevard Churchill en deux points. Des prolongements de voie seront réservés en lisière est. Une piste cyclable sera aménagée en lisière ouest. Un chemin sera aménagé en bordure de la plaine.

**Aménagement paysager :** Le projet paysager favorisera la mise en oeuvre d'une zone tampon avec la route de Falaise, d'une largeur d'au moins 15m qui intégrera un merlon planté.

La piste cyclable sera accessible depuis plusieurs points. Cette zone verte pourra intégrer des aires de jeux et des ouvrages de gestion des eaux pluviales .

## PLANCHE 3 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Restructuration et extension des parcs d'activités de DONVILLE



5

#### Situation et contexte

Le PLU organise la restructuration et l'extension du principal pôle de développement économique de la communauté de communes. Il est situé à l'ouest de la voie ferrée, entre la ville et la plaine. Desservi par la RD40, il est accessible à pied depuis la gare.

#### Les objectifs communaux et communautaires

- Rendre disponible des terrains pour recevoir des entreprises ou des équipements collectifs, à l'écart des quartiers d'habitat, qui soit suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins locaux et faciliter la redynamisation de l'économie des Trois Rivières ;
- Revaloriser l'entrée de ville depuis Caen et le paysage perçu depuis la Gare ;

#### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les trois secteurs d'accueil retenus par le PLU font l'objet des orientations d'aménagement suivantes :

**SECTEUR 1** : c'est le secteur le plus stratégique vu sa position et sa visibilité à l'entrée du site. Son aménagement a été confié à la SHEMA, en complément de la restructuration du site industriel (dont la dernière phase est en cours). Il sera desservi par les deux rues riveraines à l'intérieur de la zone. Il est de plus retenu :

- *la création d'un premier plan paysager en bordure de la RD40, sur une largeur de 15m (Voir la coupe de principe). Il masquera depuis la voie, grâce à un merlon planté le premier plan des parcelles (aire de stationnement, de manœuvres, etc.), sans masquer les nouvelles constructions qui seront visibles depuis le nord-ouest en arrivant sur Saint Pierre et dont en conséquence l'architecture sera soignée.*
- *La création au centre de la zone d'un aménagement paysager autour de la voie principale de desserte et des aires de stationnement mutualisées, avec l'abbatiale en point de mire. Il aura une largeur d'une quinzaine de mètres (intégrant des noues et plantations).*

← Illustration des principes d'aménagement (voir texte ci-après)

↓ Coupes de principe sur les aménagements paysagers du secteur 1 - Documents SHEMA

Coupe sur l'aménagement en Bordure de la RD40



SECTEUR 2: cette extension (en deux parties) qui recevra en particulier le futur lotissement communautaire pour des entreprises artisanales (avec des lots de 1000 à 1500m<sup>2</sup>) sera desservi par la route actuelle, qui sera aménagée en conséquence. Ne devant plus se prolonger au sud, une aire de retournement sera aménagée.

SECTEUR 3 : ce secteur correspond à la partie urbanisable des terrains acquis par la communauté de communes lors de la fin de l'activité de transformation du bois. Vu sa situation, deux hypothèses sont envisagées pour sa desserte : par aménagement / élargissement du chemin rural existant (ce qui pérennise la division de la propriété de l'entreprise qui se déploie des deux côtés du chemin) ou par création d'une nouvelle voie d'accès (avec les réseaux) au nord du bâtiment actuel. La solution sera choisie en fonction de la nature et de l'ampleur des activités qui seront accueillies. Dans tous les cas, un aménagement paysager sera réalisé en bordure de la plaine, pour créer un écran de plantations. En fonction de la nature de l'implantation se sera une haie bocagère haute (avec des arbres de haute tige) ou un alignement d'arbres doublé d'une haie basse taillée.



SAINT PIERRE SUR DIVES

## DÉPARTEMENT DU CALVADOS

**POS initial approuvé le ..... 30.04 /1982**  
Modification n°1 ..... 17.12 /1985  
Modification n°2 ..... 05.05 /1986

**RÉVISION N°1 approuvée le ..... 21.12 /1990**  
Modification n°3 ..... 24.11 /1994

Modification n°4 ..... 19.06 /1996  
Modification n°5 ..... 30.03 /2001  
**RÉVISION N°2 approuvée le ..... 26.09 /2001**  
Modification n°6 ..... 16.02 /2006

# Élaboration du PLU APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal  
en date du : **29 septembre 2015**

LE MAIRE  
Jacky MARIE

**3a - RÉGLEMENT**



# I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.123.1 à L.123.20 et R. 123.1 à R. 123.25.

## ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **SAINT PIERRE SUR DIVES (14)**.

## ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal.

*Les articles applicables lors de l'approbation du PLU sont reportés en annexes pour information*

## ARTICLE 3 : Rappel de dispositions particulières applicables sur le territoire communal

### CLOTURES – ARTICLE R421-12

*Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

*a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;*

*b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*

*c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7<sup>e</sup> de l'article L. 123-1 ;*

*d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

Les clôtures sont soumises à déclaration sur l'ensemble du territoire communal depuis le 1er octobre 2013.

### CONSTRUCTIONS ET ELEMENTS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES :

*Tout projet de démolition d'une construction ou d'un ensemble de constructions repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L123-1-5 (III-2°) du Code de l'Urbanisme devra l'objet d'un permis de démolir.*

*Les clôtures en ferronnerie repérées (voir liste en annexe) sont protégées. Toute intervention doit faire l'objet d'une déclaration préalable.*

*Les permis de construire pourront être soumis pour avis à l'Architecte de Bâtiments de France.*

## ARTICLE 4 : Glossaire

*Les définitions qui suivent visent à éclairer la lecture du règlement. Elles rappellent les définitions réglementaires existantes (dans les codes de l'urbanisme, du tourisme, de l'environnement, etc.) lors de l'élaboration du PLU ou elles précisent l'acception retenue pour l'application du règlement lorsqu'il n'existe pas de définition réglementaire.*

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

**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 disjointe dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importantes (mais

non accolées à elles), 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, 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.

**Architecture contemporaine** : Sont ainsi désignées les constructions issues d'une démarche de création architecturale. Le recours à l'avis d'un expert : architecte des Bâtiments de France, architecte-conseil du département, architecte du CAUE, etc., pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

**Attique** : 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 égale à 1,5m.

**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 ;

**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 ;

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

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

**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 ;

**Existant(e)** : qui a été autorisé antérieurement à la date d'approbation du présent PLU ;

**Extension** : ajout à une construction existante ;

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

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

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

Les ouvrages techniques : cheminées, antennes et autres superstructures de faible emprise, sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus haut du terrain naturel avant travaux, sous l'emprise de la construction. Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux parcelles voisines.

La hauteur droite est mesurée au nu de la façade, du sol au point de rencontre (matérialisé au non) avec le nu de la toiture ou en cas de toiture terrasse, avec le haut de l'acrotère.

**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 R311-5 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) ;

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

**Lotissement** : 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.

**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.

**Surface de plancher** : En application de l'article R112-2 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 afférentes 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 ;

**Stationnement (place de) :**

La taille d'une place de stationnement pour véhicule léger sera a minima de 2,50m x 5,00m rectangulaire.

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

**Voie** : ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des voitures.



## **II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## ZONE UE

*Le chapitre I- Dispositions Générales précise les conditions d'application des règles qui suivent. Elles sont complétées par celles présentes sur le règlement graphique et par les Orientations d'aménagement explicitées dans la Pièce 2b.*

**Présentation de la zone** (Rappel du Rapport de Présentation) :

*La zone UE est destinée à l'accueil d'activités économiques et/ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la vocation est compatible avec les premières, s'ils les voisinent.*

*On y distingue un secteur UEa dans le quel la hauteur des bâtiments est limitée du fait de la visibilité de l'abbatiale.*

Les prescriptions qui suivent s'appliquent dans la limite des dispositions propres à d'autres réglementations (installations classées pour la protection de l'environnement, incendie, etc.).

### **Article UE.1            Occupations ou utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les carrières ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UE2 ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets de véhicules désaffectés sur des terrains qui ne seraient pas aménagés à cet effet.

DE PLUS :

Dans les zones inondables : Dans les zones où le niveau des plus hautes eaux estimées peut être d'au moins 1m au dessus du sol existant, aucune nouvelle construction ou extension ne sera autorisée. Sinon, seules les autorisations et utilisations du sol listées en UE2 sont autorisées.

Dans les zones où existe un risque de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (telles qu'elles résultent du dernier atlas de la DREAL) : Les constructions sur sous-sol sont interdites.

## **Article UE.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- 1- Logements : Seule la construction des logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux est autorisée.  
Elle l'est sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage économique, et ne constitue qu'une partie mineure de l'ensemble.  
Pour les logements existants avant l'entrée en application du présent PLU et qui ne sont pas liés à une activité économique : leur extension limitée est autorisée sous réserve qu'elle ne contribue pas à l'augmentation de leur capacité d'accueil ;
- 2- Dans les zones où existe un risque de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur : les infrastructures enterrées sont autorisées sous réserve que les constructeurs prennent les dispositions techniques qui éviteront l'entrée des eaux dans les réseaux.
- 3- Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant son utilité publique afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- 4- Dans les zones inondables telles qu'elles résultent du dernier atlas de la DREAL, sont autorisés :
  - L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil dans les niveaux inondables ;
  - Les nouvelles constructions sous réserve que leur plancher soit établi à +0,20m au-dessus du niveau des "plus hautes eaux estimées" (voir atlas des zones inondables) ;
  - Les travaux permettant la mise en conformité avec les normes actuelles ;
  - Les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être réalisés ailleurs, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés ;
  - Les travaux et installations pour la protection contre les inondations à condition qu'ils n'aggravent pas le risque par ailleurs ;

## **Article UE.3 Accès et voirie**

### I - ACCES :

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 5m.

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

Lorsqu'une unité foncière est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

*Aucune création d'accès privatif ne sera autorisée le long de la RD40.*

### II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

## **Article UE.4 Desserte par les réseaux**

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

### II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, nécessitant l'assainissement de ses eaux usées.

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ; elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

c) Eaux pluviales : Les aménageurs ou constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect de la capacité des infrastructures préexistantes.

Celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau public. En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de décantation et le cas échéant de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et des dispositifs de régulation des débits devront être réalisés avant rejet dans le réseau.

*Ainsi, l'infiltration des eaux pluviales est strictement interdite.*

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION : Les nouveaux réseaux doivent être enterrés. Les lignes et branchements seront réalisés en souterrain ou intégrés aux constructions.

Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique).

#### **Article UE.5 Superficie minimale des terrains**

Néant.

#### **Article UE.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à :

- voies ouvertes à la circulation automobile générale : 5m de l'alignement ;
- chemins ruraux : 10m de l'axe ;
- voie ferrée : 5m de l'alignement ;
- cours d'eau : 3m des berges de l'ancien bief ;

Cependant :

- l'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée lorsqu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport aux voies ou emprises publiques.
- Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être

implantés à l'alignement ou avec un retrait moindre en fonction de leurs nécessités techniques.

#### **Article UE.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété. Cette distance sera au minimum égale à :

- 5m lorsque la limite séparative de propriété est une limite avec une zone U, N ou A ;
- 3m dans les autres cas ;

Cependant :

- l'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent 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'infrastructure ou aux ouvrages techniques de faibles emprises pourront être implantés en limite séparative et avec un retrait réduit à 3m, en fonction de leurs nécessités techniques.

#### **Article UE.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une 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 3m.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages d'infrastructure ou ouvrages techniques tels que cheminées, antennes et autres superstructures de faible emprise.

#### **Article UE.9 Emprise au sol des constructions**

Néant.

#### **Article UE.10 Hauteur maximale des constructions**

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

En UEa : la hauteur maximale des constructions est limitée à 12m.

Cette disposition ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article UE.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

##### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière. Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin.

Les toitures à deux pans de faible pente seront masquées par des acrotères (cette obligation ne s'applique pas aux parties de toiture qui accueillent des panneaux solaires ou photovoltaïques).

Les ouvrages techniques seront intégrés à l'architecture des constructions (sous grille par exemple).

Les couleurs vives sont strictement limitées aux éléments de publicité.

**TOITURES :** Les matériaux de toiture seront de couleur gris ou gris foncé. Les matériaux brillants sont interdits. Les éléments transparents ou translucides, panneaux solaires ou photovoltaïques ainsi que les toitures végétalisées sont autorisées.

##### CLOTURES

Les clôtures auront une hauteur est limitée à 2m, sauf dispositions particulières prescrites par le gestionnaire de la voie ferrée, en bordure de l'emprise ferroviaire.

Les clôtures sur voies ou en limite avec l'espace naturel ou agricole seront constituées de haies vives d'essences locales doublées ou non d'un autre dispositif à claire voie, côté unité foncière. Leur base pourra être constituée d'un muret s'il a une hauteur maximale de 0,40m. Si elles sont doublées d'un grillage, il sera de couleur gris foncé ou noir.

#### **Article UE.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Chaque entreprise assurera dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (pour son personnel, ses clients et ses fournisseurs) y compris les cycles.

#### **Article UE.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Obligation de planter :

10% de chaque unité foncière sera traité en espace vert et planté d'arbres-tiges.

De plus :

- les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par tranche entière de 5 places de stationnement.
- des haies bocagères ou des bosquets d'arbres d'essence locale masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires ; elles faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.
- les clôtures vertes seront constituées de haies vives d'essences locales ; sur voie, elles doubleront obligatoirement les clôtures grillagées.

#### **Article UE.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Néant.

#### **Article UE.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Néant.

## ZONE UG

*Le chapitre I- Dispositions Générales précise les conditions d'application des règles qui suivent. Elles sont complétées par celles présentes sur le règlement graphique et par les Orientations d'aménagement explicitées dans la Pièce 2b.*

**Présentation de la zone** (Rappel du Rapport de Présentation) :

*La zone UG (Urbaine Générale) correspond à des quartiers urbains où la mixité fonctionnelle est la règle. Ainsi, elle pourra recevoir, en plus des logements, les activités, services ou équipements normalement présents dans un centre urbain et compatibles avec l'habitat.*

On y distingue :

- **des secteurs UGb** correspondant aux quartiers centraux de la ville ;
- **des secteurs UGc** correspondant aux quartiers principalement occupés par des logements individuels ;
- **des secteurs UGd** correspondant aux quartiers recevant ou pouvant recevoir des immeubles de logements collectifs d'au moins trois niveaux ;
- **des secteurs UGh**, correspondant à des quartiers périphériques principalement occupés par des logements, où l'on souhaite du fait du caractère des lieux et/ou d'une capacité limitée des réseaux, maîtriser la densification ;

### **Article UG.1 Occupations ou utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles avec la vocation urbaine de la zone sont interdites, soit en particulier :

- les constructions et installations destinées à des activités d'entreposage ou d'industrie ;
- les nouvelles constructions et installations agricoles, sauf au sein d'un siège agricole existant ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les carrières ;

- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux destinés aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;
- le stationnement des caravanes, les terrains de camping, de caravaning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs ;

Les constructions sur sous-sol sont de plus interdites dans les zones où existe un risque de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur, telles qu'elles résultent du dernier atlas de la DREAL.

Dans les zones inondables, où le niveau des "plus hautes eaux estimées" peut être d'au moins 1m au-dessus du sol existant, aucune nouvelle construction ou extension ne sera autorisée. Sinon, seules les autorisations et utilisations du sol listées en UG2 sont autorisées.

#### **Article UG.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Activités artisanales ou constructions accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont compatibles avec l'activité urbaine sont autorisées.

#### **DE PLUS :**

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

Dans les sols argileux ou dans les secteurs repérés pour des prédispositions au risque de glissement de terrain (voir la dernière carte établie par la DREAL) : la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les constructions (fondations / structures) ou aménagements qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les zones où existe un risque de présence d'eaux à faible profondeur : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux et constructions qu'ils projettent à la nature des sols ;

Dans les zones inondables telles qu'elles résultent du dernier atlas de la DREAL, sont autorisés :

- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil dans les niveaux inondables ;

- Les nouvelles constructions sous réserve que leur plancher soit établi à +0,20m au-dessus du niveau des "plus hautes eaux estimées" (voir atlas des zones inondables) ;
- Les travaux permettant la mise en conformité avec les normes actuelles ;
- Les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être réalisés ailleurs, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés ;
- Les travaux et installations pour la protection contre les inondations à condition qu'ils n'aggravent pas le risque par ailleurs ;

#### **Article UG.3 Accès et voirie**

##### **I - ACCES :**

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 4m.

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

Lorsqu'une unité foncière est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

##### **II - VOIRIE :**

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les rues créées pour être ouverte à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6m. Les emprises publiques recevant un chemin piétonnier ou cyclable 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).

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

#### **Article UG.4 Desserte par les réseaux**

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

##### a) Eaux usées :

- sauf en UGH : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles,
- En UGH : en application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. Dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Elles seront contrôlées par le SPANC.*

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ; elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

c) Eaux pluviales : En dehors des périmètres de protection de forage, et si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménageurs ou constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur sa parcelle.

Dans les autres cas, les aménageurs ou constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect de la capacité des infrastructures préexistantes. Celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau public. En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de décantation et le cas échéant de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc.) et des dispositifs de régulation des débits devront être réalisés avant rejet dans le réseau. Dans les périmètres de protection d'un forage, ses aménagements respecteront les

dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant son utilité publique (interdiction des puisards, infiltration lente, etc.).

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :

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

#### **Article UG.5 Superficie minimale des terrains**

Néant.

#### **Article UG.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques. Elles ne s'opposent :*

- *ni à l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas leurs dispositions, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement, la berge ou le bord d'emprise ;*
- *ni l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant (cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées à l'alignement).*

**Berges / bord d'emprise de la voie ferrée :** le recul des constructions sera au moins égale à 5m.

#### **Voies ouvertes à la circulation automobile :**

En UG**b** : les nouvelles constructions ou extensions de constructions sont implantées dans le prolongement des fronts bâtis (continus ou non) qui existent en bordure des voies ; des retraits partiels sont possibles par assurer la sécurité des échanges et servir la qualité architecturale de la construction.

Si la continuité du front bâti est assurée par une construction ou par un mur de clôture traditionnel en maçonnerie de pierre de Caen, alors les nouvelles constructions pourront être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement ; il sera au moins égal à 3m.

En l'absence de front bâti, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3m:

En UGc, UGd et UGh : Les constructions ou extensions de constructions sont implantées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 3m ; ce recul est porté à 5m devant une porte d'accès à un garage, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger. Cependant,

- lorsque la sécurité des échanges le permet, elles peuvent être implantées à l'alignement ou dans le prolongement des fronts bâtis (continus ou non) qui existent en bordure des voies ;

Sur l'ensemble de la zone : des reculs différents pourront être autorisés, sur les voies créées à l'intérieur d'une opération d'aménagement, dans le cadre d'une composition urbaine de qualité.

**Autres voies (chemin ou piste cyclable)** : les constructions ou extensions de constructions sont implantées soit à leur alignement, soit à une distance au moins égale à 2m.

**Constructions implantées sur le domaine public** : Le recul par rapport aux limites de propriétés privées sera au moins égal à 3m, sauf dans le cadre de l'extension d'une construction existante.

#### **Article UG.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

En UGb :

1°- A l'intérieur d'une bande de 15m comptée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques (ou du retrait à l'alignement prescrit à l'article UG6) les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance de celle-ci au moins égale à 2m.

2°- Au-delà de cette bande de 15m, les constructions ou partie de construction sont implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite ; Cette distance sera au minimum de 3m.

Des constructions ou parties de constructions peuvent cependant être implantées dans la bande des trois mètres si au moins une des conditions suivantes est remplie:

- la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction ou partie de construction implanté dans la bande des 3m, est inférieure à 3m et sa hauteur au faitage est inférieure à 5m ;

- la construction s'adosse à une construction existante en limite séparative et ce dans la limite de son héberge ;

En UGc et UGh :

Les constructions ou partie de construction sont implantées soit à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 3m, soit en limite séparative de propriété si au moins une des conditions suivantes est remplie :

- la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction ou partie de construction implanté dans la bande des 3m, est inférieure à 3m et sa hauteur au faitage est inférieure à 5m ;
- la construction s'adosse à une construction existante en limite séparative et ce dans la limite de son héberge ;

En UGd :

Les constructions ou partie de construction sont implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite ; Cette distance sera au minimum de 3m.

Des constructions ou parties de constructions peuvent cependant être implantées dans la bande des trois mètres si au moins une des conditions suivantes est remplie:

- la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction ou partie de construction implanté dans la bande des 3m, est inférieure à 3m et sa hauteur au faitage est inférieure à 5m ;
- la construction s'adosse à une construction existante en limite séparative et ce dans la limite de son héberge ;

Sur l'ensemble de la zone :

En dérogation des dispositions précédentes, l'extension limitée d'une construction existante sera autorisée, pour des motifs de cohérence architecturale, si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantées en fonction de leurs nécessités techniques, en limite séparative ou avec un recul au moins égal à 2m.

### **Article UG.8            Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- entre une construction et une piscine (dont la couverture est inférieure à 1,80m) : il n'est retenu aucun recul minimal ;
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

### **Article UG.9            Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- en UGb : néant ;
- en UGc et UGd : 35% de la superficie totale de l'unité foncière ;
- en UGh : 25% de la superficie totale de l'unité foncière ;

Cependant, toute unité foncière où existent des constructions à la date d'approbation du PLU, pourra recevoir une annexe ou une extension, nonobstant les règles précédentes, si celle-ci ne conduit pas à plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou de superstructure publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UG.10          Hauteur des constructions**

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

En UGb :

Les constructions comprendront au maximum quatre niveaux y compris les combles ou un étage en attique.

Leur hauteur restera inférieure à 9m à l'égout ou à l'acrotère (dans le cas d'un étage en attique il est fait référence à l'acrotère du dernier étage droit) et à 14m au faitage.

En UGc et UGh :

Les constructions comprendront au maximum trois niveaux y compris les combles ou un étage en attique. Leur hauteur restera inférieure à 6m à l'égout ou à l'acrotère (dans le cas d'un étage en attique il est fait référence à l'acrotère du dernier étage droit) et à 10m au faitage.

En UGd :

Les constructions comprendront au maximum cinq niveaux y compris des combles ou un étage en attique, ou un entresol. Leur hauteur totale restera inférieure à 14m. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur à l'égout restera inférieure à 9m.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

### **Article UG.11          Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE ET INSERTION DANS LE SITE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine\* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.).

Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Pays d'Auge ou à la Plaine de Caen est interdit.
- lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti présentent des caractéristiques architecturales particulières (implantation, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type de clôture, etc.), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

- le caractère des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque et en particulier de celles repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, sera respecté (ordonnancement des ouvertures ou des volumes annexes, continuité des éléments de décoration ou d'habillage, etc.). Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque ceux-ci sont altérées, leur remise en état. La modénature et les accessoires des constructions (corniches, lucarnes, souches de cheminées, entourages de baies, soubassements, faïtières, etc.), seront restaurés ou refaits dans le même esprit.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les annexes doivent présenter une architecture harmonieuse avec celle de la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas aux petites constructions (type abris de jardin) dès lors qu'elles s'insèrent harmonieusement dans la végétation des parcs et jardins.

#### FORMES ET MATERIAUX :

Les matériaux de construction auront des teintes similaires à celles des matériaux traditionnels présents dans le paysage, c'est-à-dire, l'ocre rouge sombre de la brique ou des tuiles, le brun foncé du bois des colombages, le gris du bois naturel, le gris bleuté de l'ardoise, l'ocre jaune clair ou le beige de la pierre de Caen. Des teintes complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les façades des extensions ou des annexes.

Lors d'une restauration, une couleur différente pourra être autorisée si elle participe de la qualité architecturale de la construction.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit ou un parement.

*Sauf en UGc* : Les constructions seront principalement couvertes de toitures composées de deux pans à pente symétrique ; Des formes différentes (dont des toitures terrasses) seront possibles pour la couverture de volumes secondaires ou d'annexes à la construction principale.

Les toitures seront de couleurs sombres (couleur ardoise, gris foncé, brun, etc.). De plus, sur l'ensemble de la zone :

- les matériaux de toiture brillants sont interdits.
- les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides, les panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés.
- pour permettre la couverture des extensions ou des annexes d'une construction présentant un matériau de couverture différent, ce même matériau sera autorisé.

#### CLOTURES (Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles)

Les clôtures auront une hauteur est limitée à 1,30 en limite de voies et dans la bande de recul le long des voies, et à 1,80m en limite séparatives de propriétés, sauf dispositions particulières prescrites par le gestionnaire de la voie ferrée, en bordure de l'emprise ferroviaire.

En bordure des espaces naturels ou agricoles, les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures comprendront une haie qui pourra être doublée d'un autre dispositif (poteau / lisses ; grillages rigides sur potelets de couleur sombre ; etc.) côté unité foncière. Leur base pourra être constituée d'un muret s'il a une hauteur inférieure à 0,40m.

Sur voies, les murs auront une hauteur maximale de 1,3m, sauf s'ils prolongent un front bâti ou un mur traditionnel de clôture en pierre de Caen ou en brique, ils pourront avoir une hauteur supérieure, en cohérence avec les murs riverains, ils seront alors réalisés avec la même facture et les mêmes proportions.

#### PROTECTION DES PLANTATIONS :

Espaces boisés classés : repérés sur le règlement graphique, ils sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Plantations repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme (alignements d'arbres, haies, etc.) : elles seront préservées et entretenues. Cependant, les haies qui bordent les voies pourront être replantées en recul lors de l'élargissement de la voie, ou être arasée, très ponctuellement, lors de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges le justifiera.

#### V – STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction à vocation d'habitat ou de commerces comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

*Cette disposition ne s'applique pas à une construction d'habitation individuelle.*

#### **Article UG.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il est en particulier exigé :

##### **1- Stationnement des cycles :**

Lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou immeubles de logements collectifs, il sera aménagé une aire de stationnement ou un local pour les cycles proportionné aux besoins du personnel et de la clientèle ou des usagers ;

##### **2- Stationnement des véhicules automobiles légers :**

Chaque opération d'aménagement justifiera de la mise à disposition du quota exigé ; il pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective. Lorsque que ce sera techniquement possible, les places de stationnement liées à une parcelle resteront non-closes et aménagées en espace privatif au niveau de l'accès.

En UGc et UGh :

- 2 places de stationnement par logement.

En UGb et UGd :

- pour les logements de moins de quatre pièces (F1/F2/F3) : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les logements de quatre pièces et plus : 1,5 places de stationnement par logement ; on arrondira au chiffre supérieur.

Sur l'ensemble de la zone :

- Hôtel (dont résidence hôtelière) : 1 place de stationnement par chambre ;

*Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations, les dispositions substitutives prévues par le Code de l'Urbanisme seront appliquées.*

#### **Article UG.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

- les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales ;

Sauf en UGb :

- toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement ;
- les opérations d'aménagement dont l'emprise est supérieure à 5000m<sup>2</sup>, comprendront des espaces verts communs sur une superficie au moins égale à 10% de la superficie de l'unité foncière ; ils seront dimensionnés pour permettre l'entretien mécanique ;

**Pour information :**

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

#### **Article UG.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Néant.

#### **Article UG.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les haies seront constituées d'essences locales. Les haies d'essences à pousse rapide (type Thuya, laurier palme, etc.) ou de conifères sont interdites afin de limiter les déchets verts et d'éviter l'acidification des sols.



### **III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**



## ZONE 1AU

*Le chapitre I- Dispositions Générales précise les conditions d'application des règles qui suivent. Elles sont complétées par celles présentes sur le règlement graphique et par les Orientations d'aménagement explicitées dans la Pièce 2b.*

**Présentation de la zone** (Rappel du Rapport de Présentation) :

*La zone 1AU est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation, dans le cadre fixé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation*

*Destinée à l'extension de la zone UG, elle pourra recevoir des logements et tous commerces, équipements ou services compatibles avec sa destination principale : l'habitat.*

*Le règlement du secteur spécifiquement réservé à l'extension des parcs d'activités économiques est porté séparément à l'issue de celui-ci.*

### **Article 1AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à des activités d'entrepôt ou d'industrie ;
- les constructions agricoles ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés;
- les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux destinés aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;

### **Article 1AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

#### CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La zone pourra être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et aménagements prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b) et en cohérence avec les objectifs de densité, de diversité et de mixité d'occupation retenus pour les parcs de logements.

Elle sera ouverte à l'urbanisation pour des opérations d'aménagement qui ne concernent qu'une partie du secteur sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste du secteur, ce qui exclut le détachement de lots à bâtir en limite de secteur (sauf pour la réalisation d'un équipement collectif).

DE PLUS pour les activités artisanales, commerciales ou constructions accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont compatibles avec la quiétude et la qualité du cadre de vie des quartiers d'habitat sont autorisées.

### **Article 1AU.3      Accès et voirie**

#### **I - ACCES :**

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 fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements ou s'il a plus de 50m de longueur, il aura les caractéristiques applicables aux voies (voir ci-dessous).

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

Lorsqu'une unité foncière est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. Aucune création d'accès privatif ne sera autorisée sur la RD511.

#### **II - VOIRIE :**

Les constructions et les installations seront desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, et pour le réseau principal de desserte de la zone, au passage des bus de transports en commun.

- les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6m.

- Les emprises publiques recevant un chemin pédestre ou cyclable auront une emprise minimale de 3m (*cette emprise correspond à la partie collective entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie*).

Les nouvelles rues en impasse, desservant plus de quatre logements 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.

Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable), en espace non-privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës prévues ultérieurement.

### **Article 1AU.4      Desserte par les réseaux**

**I - EAU POTABLE :** Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

#### **II - ASSAINISSEMENT :**

a) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles nécessitant un dispositif d'assainissement.

b) Eaux pluviales : Le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration et/ou l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque un réseau existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant). ***L'infiltration sera privilégiée.***

Les ouvrages seront enterrés, la réalisation de fossés d'infiltration en bordure des nouvelles rues est interdite ; Seules les noues d'infiltration sont autorisées si elles participent à l'aménagement paysager des espaces verts (dont les lisières d'urbanisation) et présentent des largeurs d'au moins 3m ; Elles ne pourront recevoir ni arbres ni candélabres, ni poteaux.

c) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ; elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans

le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

### III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique).

#### **Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains**

Néant.

#### **Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions sont implantées :

- avec un recul par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m ; Cette distance est portée à 5m pour les parties de construction comprenant une porte de garage afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ;
- avec un recul par rapport à l'axe des chemins pédestres ou cyclables au moins égal à 3m ;

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

#### **Article 1AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.

Cependant, une construction ou partie de construction peut être implantée en limite séparative de propriété ou avec un recul égal à 2m, si la partie de façade en vis à vis ne comporte pas de baies (y compris vérandas) et si dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite séparative, la hauteur de la construction ou partie de construction est inférieure à 3m à l'égout ou à l'acrotère et à 5m au faitage.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques, à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 2m.

#### **Article 1AU.8 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables : entre une construction et une piscine (dont la couverture est inférieure à 1,80m) : il n'est retenu aucun recul minimal ;

#### **Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions**

Logement : l'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

#### **Article 1AU.10 Hauteur des constructions**

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

Les constructions comprendront au maximum trois niveaux non compris les combles ou un étage en attique.

Leur hauteur totale restera inférieure à 14m ; leur hauteur à l'égout ou à l'acrotère (dans le cas d'un étage en attique il est fait référence à l'acrotère de l'étage droit) restera inférieure à 9m.

Cette disposition ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

**Article 1AU.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur**

**I- ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE ET INSERTION DANS LE SITE**

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine\* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux à vocation environnementale (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.). Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Pays d'Auge est interdit.
- lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti présentent des caractéristiques architecturales particulières (implantation, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.), celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

**II- FORMES, COULEURS ET MATERIAUX :**

Les couvertures des constructions avec combles seront de couleur sombre.

Sont de plus autorisées :

- les toitures végétalisées ;
- la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques ; les toitures seront alors préférentiellement de couleur ardoise ou gris foncé pour limiter leur impact dans le paysage.

**III- CLÔTURES :**

Leur hauteur totale est limitée à 2 m. En bordure des voies, les clôtures pleines auront une hauteur limitée à 1m.

En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures seront constituées d'une haie d'essences locales doublée ou non côté parcelle d'un dispositif de type "lisses normandes" ou grillage.

*Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives dans le cadre fixé par les dispositions précédentes ; il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de la division en propriété ou en jouissance.*

**IV – STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES :**

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction à vocation d'habitat comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

*Cette disposition ne s'applique pas à une construction d'habitation individuelle.*

**Article 1AU.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Chaque immeuble, équipement, établissement ou entreprise, doit assurer dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (habitants, personnel, clients, fournisseurs), y compris les cycles.

Il est en particulier exigé :

**1- Stationnement des cycles :**

Lors de la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou de logements collectifs, il sera aménagé une aire de stationnement couverte et équipée ou un local équipé.

**2- Stationnement des véhicules automobiles légers :**

Logement : 2 places de stationnement par logement (en extérieur) ; Ce quota pourra être réduit pour les logements de moins de quatre pièces, il sera alors a minima de :

- F1/F2 : une place par logement
- F3 : 1,5 place par logement (*On arrondira au nombre supérieur*)

Chaque opération d'aménagement justifiera de la mise à disposition du quota exigé ; il pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective. Les places de stationnement liées à la parcelle ou au logement resteront non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles.

**Article 1AU.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

**OBLIGATION DE PLANTER :**

- les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales ;
- toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement ;
- les opérations d'aménagement produisant du logement comprendront des espaces verts communs sur une superficie au moins égale à 10% de la superficie de l'unité foncière ; ils seront dimensionnés pour permettre l'entretien mécanique ; au moins 400 m<sup>2</sup> seront réalisés d'un seul tenant et aménagés pour faciliter la rencontre au sein du quartier et recevoir le jeu des enfants ;
- Les abords des ouvrages de gestion des eaux pluviales seront plantés de façon à les insérer harmonieusement dans le site ;
- Les plantations à créer portées sur le règlement graphique comprendront :
  - Le long de la lisière d'urbanisation sud et est : une haie bocagère d'essences variées doublées d'un chemin ;
  - Le long de la RD511 : un espace vert planté d'arbres ; il fera l'objet d'un projet paysager organisant les aires de jeux, les chemins, les plantations, les merlons ou buttes nécessaires à la protection phonique.

**Pour information :**

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

**Article 1AU.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Néant

**Article 1AU.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les haies seront constituées d'essences locales. Les haies d'essences à pousse rapide (type Thuya, laurier palme, etc.) ou de conifères sont interdites afin de limiter les déchets verts et d'éviter l'acidification des sols.



## ZONE 1AUe

*Le chapitre I- Dispositions Générales précise les conditions d'application des règles qui suivent. Elles sont complétées par celles présentes sur le règlement graphique et par les Orientations d'aménagement explicitées dans la Pièce 2b.*

*Les annexes documentaires du PLU précisent localisation de la canalisation de gaz haute pression et la réglementation à ses abords.*

**Présentation de la zone** (Rappel du Rapport de Présentation) :

*La zone 1AUe comprend des secteurs à caractère naturel. Elle est ouverte à l'urbanisation, du fait de la capacité des voies et réseaux à sa périphérie. Elle sera équipée et aménagée suivant les Orientations d'Aménagement et de Programmation détaillées dans la pièce 2b.*

*Elle pourra recevoir des activités économiques et des équipements publics ou d'intérêt collectif dont la vocation est compatible avec les premières.*

*Les prescriptions qui suivent s'appliquent dans la limite des dispositions propres à d'autres réglementations (installations classées pour la protection de l'environnement, incendie, etc.).*

### **Article 1AUe.1 Occupations ou utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les carrières ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 1AUe2 ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets de véhicules désaffectés sur des terrains qui ne seraient pas aménagés à cet effet.

**Sont de plus interdites :**

- dans les zones les zones où existe un risque de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur, telles qu'elles résultent de l'inventaire de la DREAL : Les constructions sur sous-sol ;

## **Article 1AUe.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

### CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

Les constructions et aménagements sont autorisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

### **DE PLUS :**

1- Logements : Seule la construction des logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux est autorisée.

Elle l'est sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage économique, et ne constitue qu'une partie mineure de l'ensemble.

2- Dans les zones où existe un risque de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux et constructions qu'ils projettent à la nature des sols ;

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

## **Article 1AUe.3 Accès et voirie**

### I - ACCES :

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 5m.

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

Lorsqu'une unité foncière est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

*Aucune création d'accès privatif ne sera autorisée le long de la RD40.*

### II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

## **Article 1AUe.4 Desserte par les réseaux**

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

### II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, nécessitant l'assainissement de ses eaux usées.

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ; elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

c) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect de la capacité des infrastructures préexistantes.

Celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau public. En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de décantation et le cas échéant de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et des dispositifs de régulation des débits devront être réalisés avant rejet dans le réseau.

***Ainsi, l'infiltration des eaux pluviales est strictement interdite.***

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION : Les nouveaux réseaux doivent être enterrés. Les lignes et branchements seront réalisés en souterrain ou intégrés aux constructions.

Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique).

**Article 1AUe.5 Superficie minimale des terrains**

Néant.

**Article 1AUe.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à :

- Emprise de la RD40 : 18m de l'axe ;
- autres voies ouvertes à la circulation automobile générale : 5m de l'alignement ;
- chemins ruraux : 10m de l'axe ;

Cependant, les infrastructures nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à l'alignement ou avec un retrait réduit à 2m si cela est techniquement nécessaire.

**Article 1AUe.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété. Cette distance sera au minimum égale à 3m.

Cependant, les infrastructures nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées en limite séparative ou avec un retrait réduit à 2m si cela est techniquement nécessaire.

**Article 1AUe.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une 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 3m.

Les ouvrages d'infrastructure ou ouvrages techniques, tels que cheminées, antennes et autres superstructures de faible emprise pourront être implantés avec un recul moindre le long de constructions, si celui-ci est sans enjeu sur la sécurité.

**Article 1AUe.9 Emprise au sol des constructions**

Néant.

**Article 1AUe.10 Hauteur maximale des constructions**

Néant.

**Article 1AUe.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière. Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin.

Les toitures à deux pans de faible pente seront masquées par des acrotères (cette obligation ne s'applique pas aux parties de toiture qui accueillent des panneaux solaires ou photovoltaïques).

Les ouvrages techniques seront intégrés à l'architecture de la construction (sous grille par exemple).

Les couleurs vives sont strictement limitées aux enseignes.

TOITURES : Les matériaux de toiture seront de couleur gris ou gris foncé. Les matériaux brillants sont interdits. Sont cependant autorisés : Les éléments transparents ou translucides, les panneaux solaires ou photovoltaïques ainsi que les toitures végétalisées.

## CLOTURES

---

Les clôtures auront une hauteur est limitée à 2m.

Elles seront constituées de haies vives d'essences locales doublées ou non d'un autre dispositif à claire voie. Le long de la RD40, il sera implanté côté unité foncière.

Leur base pourra être constituée d'un muret s'il a une hauteur maximale de 0,40m. Si elles sont doublées d'un grillage, il sera de couleur gris foncé ou noir.

### **Article 1AUe.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Chaque entreprise assurera dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (pour son personnel, ses clients et ses fournisseurs) y compris les cycles.

### **Article 1AUe.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Obligation de planter :

10% de chaque unité foncière sera traité en espace vert et planté d'arbres-tiges.

De plus :

- les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par tranche entière de 5 places de stationnement.
- des haies bocagères ou des bosquets d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires ; elles faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.
- les clôtures comprendront des haies vives d'essences locales ; le long des voies, elles doubleront obligatoirement les clôtures grillagées.

### **Article 1AUe.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Néant.

### **Article 1AUe.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les haies seront constituées d'essences locales. Les haies d'essences à pousse rapide (type Thuya, laurier palme, etc.) ou de conifères sont interdites afin de limiter les déchets verts et d'éviter l'acidification des sols.

## Zone 2AUe

### **Présentation de la zone** (Rappel du Rapport de Présentation) :

La zone 2AUe comprend des secteurs à caractère naturel, réservé à l'accueil d'activités économiques, d'équipements ou d'installations, dont ceux qui nécessitent d'être établis à l'écart de l'habitat. Elle sera ouverte à l'urbanisation, lorsque la capacité des voies et réseaux le permettra.

Elle sera équipée et aménagée suivant les Orientations d'Aménagement et de Programmation détaillées dans la pièce 2b.

### **Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre la destination future de la zone sont interdites, et en particulier :

- les terrains de camping et de caravanning,
- le stationnement des caravanes.
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.

### **Article 2AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

#### Condition d'ouverture à l'urbanisation :

Elle sera ouverte à l'urbanisation par une procédure adaptée qui respectera les orientations d'aménagement du PLU. En attendant elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre leur destination future.

### **Articles 2AU.3 à 2AU5**

Néant.

### **Article 2AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions ou installations sont implantées à une distance de l'alignement de voies et emprises publiques au moins égale à 5m.

### **Article 2AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Les constructions ou extensions de constructions seront implantées, soit en limite séparative de propriété soit avec un retrait au moins égal à 5m.

### **Articles 2AU8 à 2AU14**

Néant.



## **IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE**



# ZONE A

*Le chapitre I- Dispositions Générales précise les conditions d'application des règles qui suivent. Elles sont complétées par celles présentes sur le règlement graphique.*

**Présentation de la zone** (Rappel du Rapport de Présentation) :

*Sont classés en zone A, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger, à ce stade du développement de la commune, pour la mise en valeur du potentiel agronomique des terres agricoles.*

## **Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations ou d'utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation qui n'est pas nécessaire à de l'activité agricole. Cette interdiction ne s'applique ni aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics ni aux extensions et annexes, visés à l'article A2 ;
- Tout changement de destination non prévus en A2 ;
- Les terrains de camping, de caravanning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisir (résidence mobile de loisir, chalet, bungalows, etc.) ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;

**Sont de plus interdites :**

- dans les zones de débordement de la nappe phréatique telles qu'elles résultent de l'inventaire de la DREAL : Les nouvelles constructions ;
- dans les zones où existe un risque de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur, telles qu'elles résultent de l'inventaire de la DREAL : Les nouvelles constructions sur sous-sol ;
- dans les zones inondables : Lorsque le niveau des "plus hautes eaux estimées" peut être d'au moins 1m au-dessus du sol existant, aucune nouvelle construction ou extension ne sera autorisée. Sinon, seules les autorisations et utilisations du sol listées en A2 sont autorisées.
- toutes nouvelles constructions sous réserve des dispositions prévues en A2 ;

## **Article A.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont indispensables à l'activité d'un siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par la présence préalable et la proximité de constructions agricoles.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées si elles sont nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées (si celle-ci préexiste) ;

Affouillements et exhaussements de sol : seuls ceux qui sont liés aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés ; ils le sont sous réserve de ne pas réduire sans compensation les zones d'expansion de crue ;

Changements de destination : ils sont seulement autorisés :

- pour toutes les constructions : au profit des activités agricoles ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les constructions désignées sur le règlement graphique au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme : au profit de logement ou d'hôtellerie ;

Ils le sont sous réserve que la capacité des réseaux et voies existants le permette et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels.

Extension limitée : elle est autorisée pour les logements existants ;

### **De plus :**

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

Dans les sols argileux ou dans les secteurs repérés pour des prédispositions au risque de glissement de terrain (voir la dernière carte établie par la DREAL) : la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les constructions (fondations / structures) ou aménagements qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les zones où existe un risque de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur ou de présence d'eaux (sourcins) : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux et constructions qu'ils projettent à la nature des sols ;

Dans les zones inondables : sont seulement autorisés, les travaux qui permettent la mise en conformité des constructions et des installations existantes avec les normes et les règles de sécurité ; Les nouvelles constructions à usage de agricole (ce qui ne comprend pas les logements) sont de plus autorisées sous réserve que leur plancher soit établi à + 0,20m au-dessus du niveau des "plus hautes eaux estimées" (voir atlas des zones inondables) ;

## **Article A.3 Conditions de desserte et d'accès**

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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.

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

## **Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux**

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles nécessitant un dispositif d'assainissement. Dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur ; *Elles seront contrôlées par le SPANC.*

b) Eaux pluviales :

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant

l'infiltration et/ou l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Dans les périmètres de protection d'un forage, ces aménagements respecteront les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant son utilité publique (interdiction des puisards, infiltration lente, etc.) ; tout système d'engouffrement rapide des eaux est interdit.

Sinon, les eaux seront rejetées dans le réseau ou dans le milieu, après que des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits aient été disposés (pour les installations ou occupations le nécessitant).

### III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

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

#### **Article A.5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

#### **Article A.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les constructions et installations 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 au moins égale à :

- voies ouvertes à la circulation automobile générale : 5m de l'alignement ;
- chemins ruraux : 5m de l'axe ;
- voies ferrée : 5m de l'alignement ;
- cours d'eau : 10m des berges ;

Cependant :

- l'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée lorsqu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport aux voies, cours d'eau ou emprises publiques.
- les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être

implantés à l'alignement ou avec un retrait réduit à 2m si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **Article A.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Les nouvelles constructions ou installations sont implantées soit en limite séparative soit à une distance de celle-ci au moins égale à 4m. Ce recul minimal est réduit à 2m pour les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou pour les extensions de constructions qui ne comportent pas de baies côté limite séparative.

Cependant l'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent 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.

#### **Article A.8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments non-contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. 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.

Cette disposition ne s'applique ni aux constructions à usage agricole, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article A.9 Emprise au sol des constructions**

Néant.

#### **Article A.10 Hauteur maximale des constructions**

Les constructions (ou leurs extensions) auront une hauteur maximale de 6 m à l'égout ou à l'acrotère et de 11m au faitage.

Cette disposition ne s'applique ni aux constructions à usage agricole, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **Article A.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE ET INSERTION DANS LE SITE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine\* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.).

Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Pays d'Auge ou à la Plaine de Caen est interdit.
- le caractère des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque et en particulier celles repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, sera respecté (ordonnancement des ouvertures ou des volumes annexes, continuité des éléments de décoration ou d'habillage, etc.). Le principe qui doit guider les travaux de restauration ou d'extension est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque ceux-ci sont altérées, à leur remise en état. La modénature et les accessoires des constructions (corniches, lucarnes, souches de cheminées, entourages de baies, soubassements, faitières, etc.), seront restaurés ou refaits dans le même esprit. Les murs d'anciennes clôtures de maçonnerie de pierre à la façon traditionnelle seront conservés et restaurés.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant (hors hangar agricole) doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

### FORMES ET MATERIAUX :

Les matériaux de construction auront des teintes similaires à celles des matériaux traditionnels présents dans le paysage, c'est-à-dire, l'ocre rouge sombre de la brique ou des tuiles, le brun foncé du bois des colombages, le gris du bois naturel, le gris bleuté de l'ardoise, l'ocre jaune clair ou le beige de la pierre de Caen. Des teintes complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les façades des extensions ou des annexes.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit ou un parement choisi dans la gamme de teintes des matériaux traditionnels présents dans le paysage environnant..

Les toitures seront de couleurs sombres (couleur ardoise, gris foncé, brun, etc.). Sont de plus autorisés, les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides, les panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées ;

### CLOTURES (Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles)

Les clôtures auront une hauteur est limitée à 2m, sauf dispositions particulières prescrites par le gestionnaire de la voie ferrée, en bordure de l'emprise ferroviaire ou pour permettre le prolongement, dans la même facture et les mêmes proportions, d'un ancien mur de clôture en pierre de Caen.

Sur voies, les murs auront une hauteur maximale de 1m, sauf s'ils prolongent avec la même facture et les mêmes proportions un front bâti ou un mur traditionnel de clôture en pierre de Caen ou en brique.

En bordure des espaces naturels ou agricoles, les nouvelles clôtures pleines sont interdites. Les clôtures comprendront une haie qui pourra être doublée d'un autre dispositif (poteau / lisses ; grillages rigides sur potelets de couleur sombre ; etc.) côté unité foncière. Leur base pourra être constituée d'un muret s'il a une hauteur inférieure à 0,40m.

### PROTECTION DES PLANTATIONS :

Espaces boisés classés : repérés sur le règlement graphique, ils sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Plantations repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme (alignements d'arbres, haies, etc.) : elles seront préservées et entretenues. Cependant, les haies qui bordent les voies pourront être replantées en recul lors de l'élargissement de la voie, ou être arasée, très ponctuellement, lors de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges le justifiera.

## **Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur les voies publiques.

**Article A.13            Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les haies seront constituées d'essences locales variées.

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

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 5 places.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.

**Article A.14            Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Néant.

**Article A.15            Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Néant.



## **V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**



## ZONE N

*Le chapitre I- Dispositions Générales précise les conditions d'application des règles qui suivent. Elles sont complétées par celles présentes sur le règlement graphique.*

### **Présentation de la zone**

*(Rappel du Rapport de Présentation) :*

*Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non où l'intérêt des milieux naturels, la protection des ressources en eau et/ou la qualité des paysages justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation.*

*On y distingue **deux secteurs Nc**, de taille et de capacité d'accueil limitées, qui prennent en compte les constructions d'intérêt collectif de la base de canoë et de l'hippodrome.*

### **Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions et installations qui ne sont pas destinées à des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Tout changement de destination non prévus en N2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les terrains de camping, de caravanning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisir (résidence mobile de loisir, chalet, bungalows, etc.) ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- Les carrières ;

#### **Sont de plus interdites :**

- dans les zones de débordement de la nappe phréatique telles qu'elles résultent de l'inventaire de la DREAL : Les nouvelles constructions ;
- dans les zones les zones où existe un risque de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur, telles qu'elles résultent de l'inventaire de la DREAL : Les nouvelles constructions sur sous-sol ;

## **Article N.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Constructions en secteur Nc : l'aménagement des constructions existantes ainsi que leur extension limitée et la construction de leurs annexes sont autorisées ; les nouvelles constructions (ou extensions de constructions) qui seraient nécessaires à l'accueil du public (dans le cadre des activités existantes sur le site) seront établies au-dessus de la cote des plus hautes eaux plus 0,20m. Les autres sont interdites.

Sur le reste de la zone, sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne conduisent qu'à une réduction marginale des zones d'expansion de crue (le cas échéant) ;
- le changement de destination au profit de logement ou d'hôtellerie des constructions désignées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme ;
- la réfection et l'adaptation des autres constructions existantes, sans changement de destination ;

### **De plus :**

Affouillements et exhaussements de sol : seuls ceux qui sont liés aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés ; ils le sont sous réserve de ne pas réduire sans compensation les zones d'expansion de crue ;

Dans les zones inondables : Seuls sont autorisés les travaux qui permettent la mise en conformité avec les normes et les règles de sécurité, des constructions et des installations existantes ;

Dans les zones où existe un risque de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur ou de présence d'eaux (sourcins) : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux et constructions qu'ils projettent à la nature des sols ;

Dans les sols argileux ou dans les secteurs repérés pour des prédispositions au risque de glissement de terrain (voir la dernière carte établie par la DREAL) : la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les constructions (fondations / structures) ou aménagements qu'ils projettent à la nature des sols.

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

## **Article N.3 Conditions de desserte et d'accès**

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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.

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

## **Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux**

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles nécessitant un dispositif d'assainissement. Dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur ; *Elles seront contrôlées par le SPANC.*

b) Eaux pluviales :

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration et/ou l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Dans les périmètres de protection d'un forage, ces aménagements respecteront les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant son utilité publique (interdiction des puisards, infiltration lente, etc.) ; tout système d'engouffrement rapide des eaux est interdit.

Sinon, les eaux seront rejetées dans le réseau ou dans le milieu, après que des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits aient été disposés (pour les installations ou occupations le nécessitant).

### III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

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

#### **Article N.5 Superficie minimale des terrains**

Néant.

#### **Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les constructions et installations 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 au moins égale à :

- voies ouvertes à la circulation automobile générale : 5m de l'alignement ;
- chemins ruraux : 5m de l'axe ;
- cours d'eau : 10m des berges ;

Cependant :

- l'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée lorsqu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport aux voies, cours d'eau ou emprises publiques.
- les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement ou avec un retrait réduit à 2m si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **Article N.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Les nouvelles constructions ou installations sont implantées soit en limite séparative soit à une distance de celle-ci au moins égale à 4m. Ce recul minimal est réduit à 2m pour les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques

nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou pour les extensions de constructions qui ne comportent pas de baies côté limite séparative.

#### **Article N.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

La distance entre deux bâtiments non-contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. 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.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article N.9 Emprise au sol des constructions**

En Nc, l'emprise au sol des constructions restera inférieure à 25% de la superficie de l'unité foncière.

#### **Article N.10 Hauteur maximale des constructions**

*Pour le mode de calcul des hauteurs :*

*voir le glossaire des Dispositions Générales*

Les constructions auront une hauteur maximale de 6 m à l'égout ou à l'acrotère et de 11m au faitage.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article N.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

##### ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE ET INSERTION DANS LE SITE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti présentent des caractéristiques architecturales particulières (implantation, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type de clôture, etc.), celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Le caractère des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque et en particulier celles repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, sera respecté (ordonnancement des ouvertures ou des volumes annexes, continuité des éléments de décoration ou

d'habillage, etc.). Le principe qui doit guider les travaux de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque ceux-ci sont altérées, à leur remise en état. La modénature et les accessoires des constructions (corniches, lucarnes, souches de cheminées, entourages de baies, soubassements, faïtières, etc.), seront restaurés ou refaits dans le même esprit. Les murs d'anciennes clôtures de maçonnerie de pierre à la façon traditionnelle seront conservés et restaurés.

#### FORMES ET MATERIAUX :

Les matériaux de construction auront des teintes similaires à celles des matériaux traditionnels présents dans le paysage, c'est-à-dire, l'ocre rouge sombre de la brique ou des tuiles, le brun foncé du bois des colombages, le gris du bois naturel, le gris bleuté de l'ardoise, l'ocre jaune clair ou le beige de la pierre de Caen. Des teintes complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les façades des extensions ou des annexes.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit ou un parement, choisi dans la gamme de teintes des matériaux traditionnels présents dans le paysage environnant.

Les constructions seront principalement couvertes de toitures composées de deux pans à pente symétrique.

Les toitures seront de couleurs sombres (couleur ardoise, gris foncé, brun, etc.). Sont de plus autorisés, les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides, les panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées ;

#### CLOTURES (Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles)

La hauteur des clôtures est limitée à 2m, sauf pour permettre le prolongement, dans la même facture et les mêmes proportions, d'un ancien mur de clôture en pierre de Caen.

En bordure des espaces naturels ou agricoles, les nouvelles clôtures pleines sont interdites. Les clôtures comprendront une haie qui pourra être doublée d'un autre dispositif (poteau / lisses ; grillages rigides sur potelets de couleur sombre ; etc.) côté unité foncière. Leur base pourra être constituée d'un muret s'il a une hauteur inférieure à 0,40m.

Sur voies, les murs auront une hauteur maximale de 1m, sauf s'ils prolongent avec la même facture et les mêmes proportions un front bâti ou un mur traditionnel de clôture en pierre de Caen ou en brique.

#### PROTECTION DES PLANTATIONS :

Espaces boisés classés : repérés sur le règlement graphique, ils sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Plantations repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme (alignements d'arbres, haies, etc.) : elles seront préservées et entretenues. Cependant, les haies qui bordent les voies pourront être replantées en recul lors de l'élargissement de la voie, ou être arasée, très ponctuellement, lors de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges le justifiera.

#### **Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur les voies publiques.

#### **Article N.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les haies seront constituées d'essences locales variées.

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

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 5 places.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.

#### **Article N.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Néant.

#### **Article N.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Néant.

## VI- ANNEXES

---

### 1- LISTE DES PORTAILS D'INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL A

**PROTEGER:** en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme

NUMÉRO	ADRESSE
1	<i>65 bis, rue du Général Leclerc</i>
2	<i>50, rue du Général Leclerc</i>
3	<i>71, rue du Général Leclerc</i>
6	<i>26, boulevard Collas</i>
7	<i>15, boulevard Collas</i>
8	<i>« Lecharu », rue des Tanneries</i>
9	<i>7 ter, rue des Tanneries</i>
10	<i>7, rue des Tanneries</i>
11	<i>8, rue des Tanneries</i>
12	<i>146, rue de Falaise</i>
13	<i>105, rue de Falaise</i>
14	<i>103, rue de Falaise</i>
15	<i>99, rue de Falaise</i>
16	<i>136, rue de Falaise</i>
17	<i>60, rue du Bosq</i>
18	<i>37, rue du Bosq</i>
19	<i>22, rue du Bosq</i>
20	<i>13, rue du Bosq</i>
21	<i>Chalet des Roses – rue Albert Lépée</i>
22	<i>9, rue Albert Lépée</i>
23	<i>CAREL – 1, rue de la Fromagerie</i>
24	<i>4, rue de la Dives</i>
25	<i>Chez M. et Mme Azincot</i>

---

## **2- Rappel du texte des articles d'ordre public en application lors de l'élaboration du PLU :**

### R.111-2 : SALUBRITE ET SECURITE 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 : ARCHEOLOGIE

*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.*

### R.111-15 : RESPECT DE L'ACTION D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

*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.111-21 : RESPECT DU PATRIMOINE URBAIN, NATUREL ET HISTORIQUE

*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*

## **Rappel pour information :**

### ADAPTATIONS MINEURES :

L123-1 : (...) *Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.*

L424-3: *Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables*

### L.111-3 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE – RESTAURATION D'UN BATIMENT

*La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

*Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.*

### L.123-1-12 : REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

*Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition*

*ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.*

#### L130-1 ESPACES BOISES CLASSES

*Les plans locaux d'urbanisme 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, des plantations d'alignements.*

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.*

*(...)*

*Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :*

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;*

*- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.*

*La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.*