



DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le..... 30.04 /1982

Modification n°1 17.12 /1985

Modification n°205.05 /1986

RÉVISION N°1 approuvée le..... 21.12 /1990

Modification n°324.11 /1994

Modification n°419.06 /1996

Modification n°5 30.03 /2001

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

Modification n°6 16.02 /2006

PLU St-Pierre sur Dives

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **29 septembre 2015**

3a - RÉGLEMENT

Modification de droit commun n°3

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de
l'Agglomération Lisieux Normandie en date du **20 juin 2024**

Président de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie



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^o 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 m², 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, 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 piscines (couvertes ou non couvertes ; enterrées, semi-enterrées ou hors-sol) ainsi que les locaux techniques nécessaires aux piscines, etc. 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'enclore 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 ;

Densité : La densité telle qu'entendue à l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, est définie comme le cumul des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteurs) et d'implantation des constructions.

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, seniors, de tourisme, etc.

Superstructure : ouvrage de plus de 1,80 mètre de hauteur au-dessus du sol pouvant couvrir une piscine.

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 voient.

On y distingue un secteur UEa dans lequel 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 ;

1 - - 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.

1 - - 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.

1 - - 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 constructions et extensions 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 ;
- Les clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements.

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.

- L'implantation des constructions est conditionnée au respect des conditions de sécurité et de salubrité publique.

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, terrasses ou non, 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.

La réalisation des clôtures est conditionnée au respect des conditions de sécurité et de salubrité publique.

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 caravanning 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. 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 :

Sur le linéaire commercial identifié comme à préserver sur le règlement graphique : Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, dans les secteurs concernés par ce linéaire :

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées au document graphique, doit être affecté à des activités relevant de la destination « commerce et activités de service ».

Est interdit le changement de destination des constructions présentes le long des voies et relevant de la destination « commerce et activités de service » et « équipements d'intérêt collectif et services publics » pour une autre destination (« habitation », etc.). Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage, local vélos, etc.

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 constructions et extensions 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 ;
- Les clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements.

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 pédestre 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 pédestre 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 :

- En UGb, UGc et UGd : 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 (débourbeur, 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 UGb : Dans le prolongement des fronts bâtis (continus ou non) qui existent en bordure des voies, l'implantation des constructions ou extensions de constructions pourront se faire avec des retraits partiels pour assurer la sécurité des échanges et servir la qualité architecturale de la construction ;

- Si le front bâti est assuré par une construction ou par un mur de clôture traditionnel en maçonnerie de pierre de Caen : alors les 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 UG : 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. L'implantation des constructions est conditionnée au respect des conditions de sécurité et de salubrité publique.

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, extensions 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 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, extensions ou partie de construction sont implantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 3m. Elles peuvent être 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 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, extensions 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 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 UG :

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 20m² 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.

En UGb, UGd et UGh : Les constructions seront principalement couvertes de toitures composées de deux pans à pente symétrique ; Des formes différentes (dont des toitures terrasses) seront autorisées pour la couverture de volumes secondaires ou d'annexes à la construction principale.

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

- Sont interdits les matériaux de toiture brillants.
- Sont autorisés les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides, les panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées terrasses ou non.
- 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 limitée à 1,30 m 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. Cependant :

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

- 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 0,40 m.

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

La réalisation des clôtures est conditionnée au respect des conditions de sécurité et de salubrité publique.

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 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 :

- 1 place de stationnement par logement : pour les logements de moins de quatre pièces (F1/F2/F3)

- 1,5 places de stationnement par logement : pour les logements de quatre pièces et plus ; on arrondira au chiffre supérieur

En UGb :

Aucune place de stationnement n'est requise : pour les changements de destination et les travaux de réhabilitation dès lors que l'emprise au sol de la construction concernée reste inchangée et que l'emprise foncière ne le permet pas. Si l'emprise au sol augmente et/ou que l'emprise foncière le permet, alors les dispositions précédentes s'appliquent.

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

En UGc, UGd et UGh :

- 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 5000m², 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'entreposage 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 renchéirir 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 de 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.

L'implantation des constructions est conditionnée au respect des conditions de sécurité et de salubrité publique.

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, terrasses ou non ;
- 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.

La réalisation des clôtures est conditionnée au respect des conditions de sécurité et de salubrité publique.

Commune de SAINT PIERRE SUR DIVES

P.L.U. – RÈGLEMENT MDC3. 20-06-2024

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 :

I - - 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.

II - - 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 m² 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 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 :

I - - 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.

I - - 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 ;

I - - 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.

L'implantation des constructions est conditionnée au respect des conditions de sécurité et de salubrité publique.

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, terrasses ou non.

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.

La réalisation des clôtures est conditionnée au respect des conditions de sécurité et de salubrité publique.

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.

L'implantation des constructions est conditionnée au respect des conditions de sécurité et de salubrité publique.

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

La réalisation des clôtures est conditionnée au respect des conditions de sécurité et de salubrité publique.

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 construction ou installation qui n'est pas liée et 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 caravaning 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 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 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 autorisés 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 : pour les constructions à usage d'habitation existantes, il est autorisé une augmentation d'emprise au sol de 50 m² pour réaliser une extension, utilisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation de la modification simplifiée N°2 du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives, sous réserve :

- qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine. Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les extensions seront soit dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures...), soit dans un style résolument contemporain.

- que cette extension se fasse en lien fonctionnel avec le bâtiment existant, sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural ;
- qu'au moins 40% de la surface de l'unité foncière soit traitée en espace vert de pleine terre.

Les annexes des constructions à usage d'habitation : Pour les constructions à usage d'habitation existantes, il est autorisé une création ou une augmentation d'emprise au sol de 50 m² pour réaliser une annexe, utilisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation de la modification simplifiée N°2 du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives, sous réserve :

- qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- qu'elle n'équivaut pas à la création de logement nouveau et qu'elle soit réalisée dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.
- que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine. Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les annexes seront soit dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures...), soit dans un style résolument contemporain. Les annexes pourront admettre des toitures à pente unique ou à toit plat dont la couleur sera identique au bâtiment principal.
- qu'au moins 40% de la surface de l'unité foncière soit traitée en espace vert de pleine terre.

La superficie des piscines (enterrées ou semi-enterrées) n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, sauf lorsqu'elles sont couvertes par une superstructure telle que définie dans le glossaire. Les locaux techniques sont décomptés du total autorisé à partir de 5m² d'emprise au sol.

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 constructions à usage 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

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

I - 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).

II - 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 (sauf extensions et annexes) 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 : 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.

Implantation des extensions : Les extensions accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

Une implantation différente est autorisée :

- Pour étendre une construction existante dans le même alignement que la construction principale.
- Pour adosser une extension en limite séparative avec une propriété bâtie ou destinée à l'être, à condition que l'extension ne dépasse pas un niveau en limite (Rdc).
- Pour implanter une extension en limite séparative sur le fond riverain, à condition que la façade à laquelle elle s'adosse soit aveugle.

Implantation des annexes : Les annexes sont implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres en tous points du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent. Les nouvelles constructions sont implantées soit en limites séparatives, soit à au moins 3 mètres des limites séparatives et de l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation différente est autorisée :

- Pour réaliser une annexe à la construction existante dans le même alignement que la construction principale ;
- Pour adosser une annexe en limite séparative avec une propriété bâtie ou destinée à l'être, à condition que l'annexe ne dépasse pas un niveau en limite (Rdc) ;
- Pour implanter une annexe donnant sur le fond voisin, à condition que la façade à laquelle elle s'adosse soit aveugle ;
- Pour les annexes créées avant la date d'approbation du PLU, il est possible d'agrandir l'annexe au-delà du périmètre des 40m.

L'implantation des constructions est conditionnée au respect des conditions de sécurité et de salubrité publique.

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

Les nouvelles constructions ou installations (sauf extensions et annexes) 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.

Implantation des extensions : Les extensions accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

Une implantation différente est autorisée :

- Pour étendre une construction existante dans le même alignement que la construction principale.
- Pour adosser une extension en limite séparative avec une propriété bâtie ou destinée à l'être, à condition que l'extension ne dépasse pas un niveau en limite (Rdc).
- Pour implanter une extension en limite séparative sur le fond riverain, à condition que la façade à laquelle elle s'adosse soit aveugle.

Implantation des annexes : Les annexes sont implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres en tous points du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent. Les nouvelles constructions sont implantées soit en limites séparatives, soit à au moins 3 mètres des limites séparatives et de l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation différente est autorisée :

- Pour réaliser une annexe à la construction existante dans le même alignement que la construction principale ;
- Pour adosser une annexe en limite séparative avec une propriété bâtie ou destinée à l'être, à condition que l'annexe ne dépasse pas un niveau en limite (Rdc) ;
- Pour implanter une annexe donnant sur le fond voisin, à condition que la façade à laquelle elle s'adosse soit aveugle ;
- Pour les annexes créées avant la date d'approbation du PLU, il est possible d'agrandir l'annexe au-delà du périmètre des 40m.

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 4m. 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 (sauf extensions et annexes) auront une hauteur maximale de 6m à l'égout ou à l'acrotère et de 11m au faîtage.

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

Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction (dont les extensions et les annexes), sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Hauteur des extensions : La hauteur des extensions est limitée à une hauteur maximale de 8 mètres au point le plus haut ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Afin de préserver l'harmonie générale du bâtiment, la hauteur des extensions créées à partir de la date d'approbation de la modification simplifiée N°2 du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives pourra exceptionnellement être égale à celle de la construction principale.

Hauteur des annexes : Les annexes sont limitées à une hauteur de 6 mètres au point le plus haut et de 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasse. Afin de préserver l'harmonie générale du bâtiment, la hauteur des annexes accolées au bâtiment créées à partir de la modification simplifiée N°2 du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives pourra exceptionnellement être égale à celle de la construction principale.

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, faîtières, 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, terrasses ou non ;

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.

La réalisation des clôtures est conditionnée au respect des conditions de sécurité et de salubrité publique.

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, les annexes et l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés ; Les constructions et extensions en lien avec les activités existantes sur le site, qui seraient nécessaires à l'accueil du public et aux activités associées (stockage, etc) seront établies au-dessus de la côte des plus haute eaux plus 0,20m. Les autres constructions 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 ;

Extension limitée : pour les constructions à usage d'habitation existantes, il est autorisé une augmentation d'emprise au sol de 50 m² pour réaliser une extension, utilisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation de la modification simplifiée N°2 du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives, sous réserve :

- qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine. Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les extensions seront soit dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures...), soit dans un style résolument contemporain.
- que cette extension se fasse en lien fonctionnel avec le bâtiment existant, sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural ;
- qu'au moins 40% de la surface de l'unité foncière soit traitée en espace vert de pleine terre.

Annexe : Pour les constructions à usage d'habitation existantes, il est autorisé une création ou une augmentation d'emprise au sol de 50 m² pour réaliser une annexe, utilisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation de la modification simplifiée N°2 du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives, sous réserve :

- qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- qu'elle n'équivaut pas à la création de logement nouveau et qu'elle soit réalisée dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.
- que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine. Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les annexes seront soit dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures...), soit dans un style résolument contemporain. Les annexes pourront admettre des toitures à pente unique ou à toit plat dont la couleur sera identique au bâtiment principal.
- qu'au moins 40% de la surface de l'unité foncière soit traitée en espace vert de pleine terre.

La superficie des piscines (enterrées ou semi-enterrées) n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, sauf lorsqu'elles sont couvertes par une superstructure telle que définie dans le glossaire. Les locaux techniques sont décomptés du total autorisé à partir de 5m² d'emprise au sol.

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 (sauf extensions et annexes) 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 : 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.

Implantation des extensions : Les extensions accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

Une implantation différente est autorisée :

- Pour étendre une construction existante dans le même alignement que la construction principale.
- Pour adosser une extension en limite séparative avec une propriété bâtie ou destinée à l'être, à condition que l'extension ne dépasse pas un niveau en limite (Rdc).
- Pour implanter une extension en limite séparative sur le fond riverain, à condition que la façade à laquelle elle s'adosse soit aveugle.

Implantation des annexes : Les annexes sont implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres en tous points du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent. Les nouvelles constructions sont implantées soit en limites séparatives, soit à au moins 3 mètres des limites séparatives et de l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation différente est autorisée :

- Pour réaliser une annexe à la construction existante dans le même alignement que la construction principale ;
- Pour adosser une annexe en limite séparative avec une propriété bâtie ou destinée à l'être, à condition que l'annexe ne dépasse pas un niveau en limite (Rdc) ;
- Pour implanter une annexe donnant sur le fond voisin, à condition que la façade à laquelle elle s'adosse soit aveugle ;
- Pour les annexes créées avant la date d'approbation du PLU, il est possible d'agrandir l'annexe au-delà du périmètre des 40m.

L'implantation des constructions est conditionnée au respect des conditions de sécurité et de salubrité publique.

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

Les nouvelles constructions ou installations (sauf extensions et annexes) 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.

Implantation des extensions : Les extensions accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

Une implantation différente est autorisée :

- Pour étendre une construction existante dans le même alignement que la construction principale.
- Pour adosser une extension en limite séparative avec une propriété bâtie ou destinée à l'être, à condition que l'extension ne dépasse pas un niveau en limite (Rdc).
- Pour implanter une extension en limite séparative sur le fond riverain, à condition que la façade auquel elle s'adosse soit aveugle.

Implantation des annexes : Les annexes sont implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres en tous points du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent. Les nouvelles constructions sont implantées soit en limites séparatives, soit à au moins 3 mètres des limites séparatives et de l'alignement des voies et emprises publiques.

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 (sauf extensions et annexes) 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.

Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction (dont les extensions et les annexes), sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Hauteur des extensions : La hauteur des extensions est limitée à une hauteur maximale de 8 mètres au point le plus haut ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Afin de préserver l'harmonie générale du bâtiment, la hauteur des extensions créées à partir de la date d'approbation de la modification simplifiée N°2 du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives pourra exceptionnellement être égale à celle de la construction principale.

Hauteur des annexes : Les annexes sont limitées à une hauteur de 6 mètres au point le plus haut et de 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasse. Afin de préserver l'harmonie générale du bâtiment, la hauteur des annexes accolées au bâtiment créées à partir de la modification simplifiée N°2 du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives pourra exceptionnellement être égale à celle de la construction principale.

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 altérés, à leur remise en état. La modénature et les accessoires des constructions (corniches, lucarnes, souches de cheminées, entourages de baies, soubassements, faîtières, 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, terrasses ou non ;

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.

La réalisation des clôtures est conditionnée au respect des conditions de sécurité et de salubrité publique.

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

**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.

Communauté d'agglomération Lisieux Normandie
Commune de Saint-Pierre-au-Auge
Commune déléguée Saint-Pierre-sur-Dives

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 30.04 /1982
RÉVISION N°1 approuvée le 21.12 /1990
RÉVISION N°2 approuvée le 26.09 /2001
Plan Local d'Urbanisme approuvé le..... 29.09 /2015

PLU - Modification n°1 (procédure simplifiée)

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire
en date du :

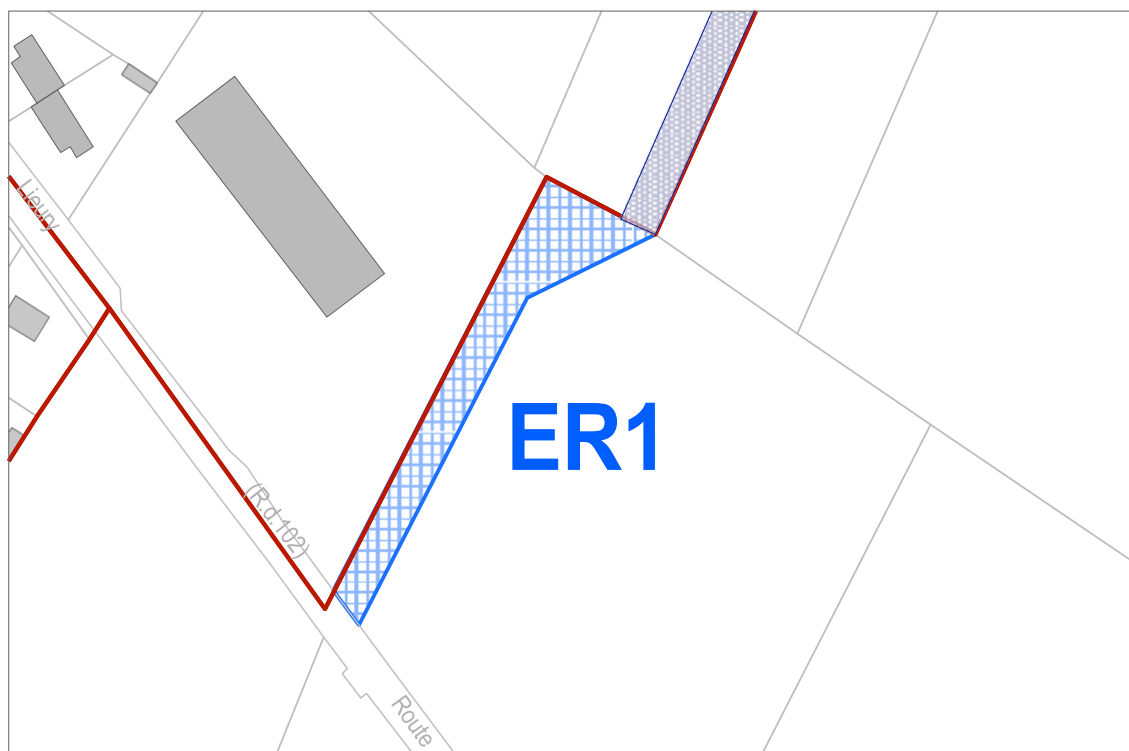
LE PRÉSIDENT
François AUBEY

3c - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Extraits au éch. 1/ 2 000ème



Emplacement réservé n°1



Emplacement réservé n°2



DONVILLE

ER3

ER4

Route

(RD-40a)

Dives

UGb

ER5

ER6

> voir les OAP
(pièce 2b)

Le

Boulevard

Rue

Venelle de la Dives

Pl. J. Beauvalet

l'Eglise

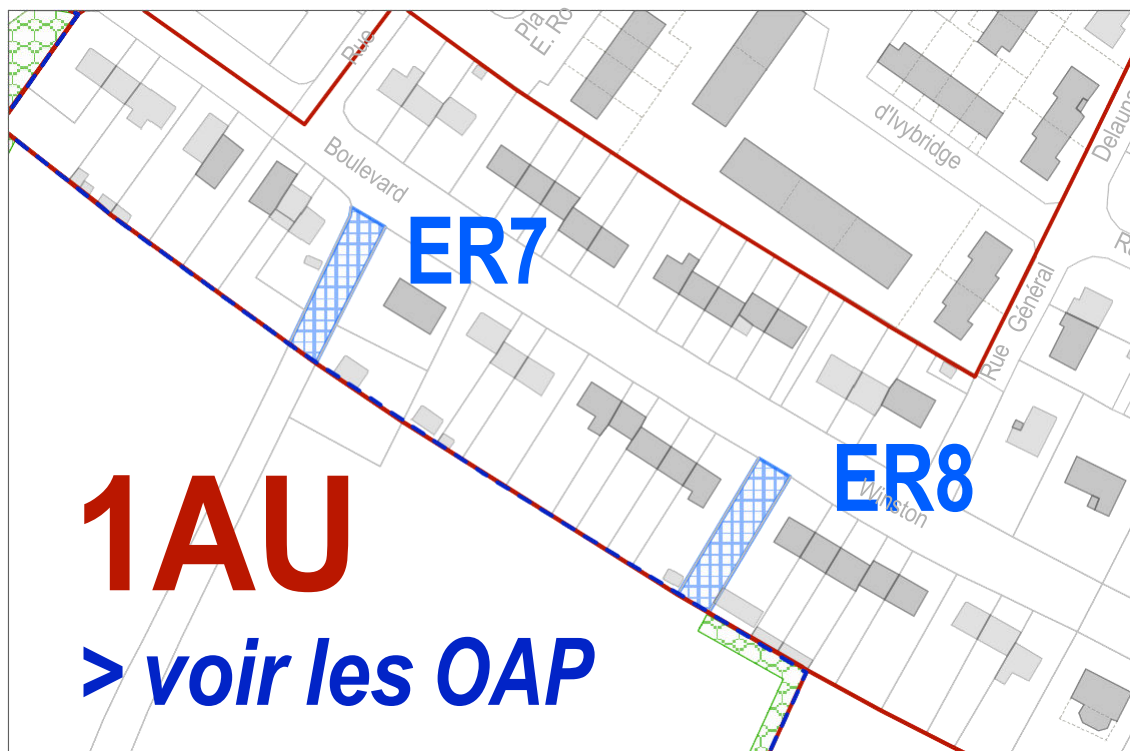
Calvaires

Rue de

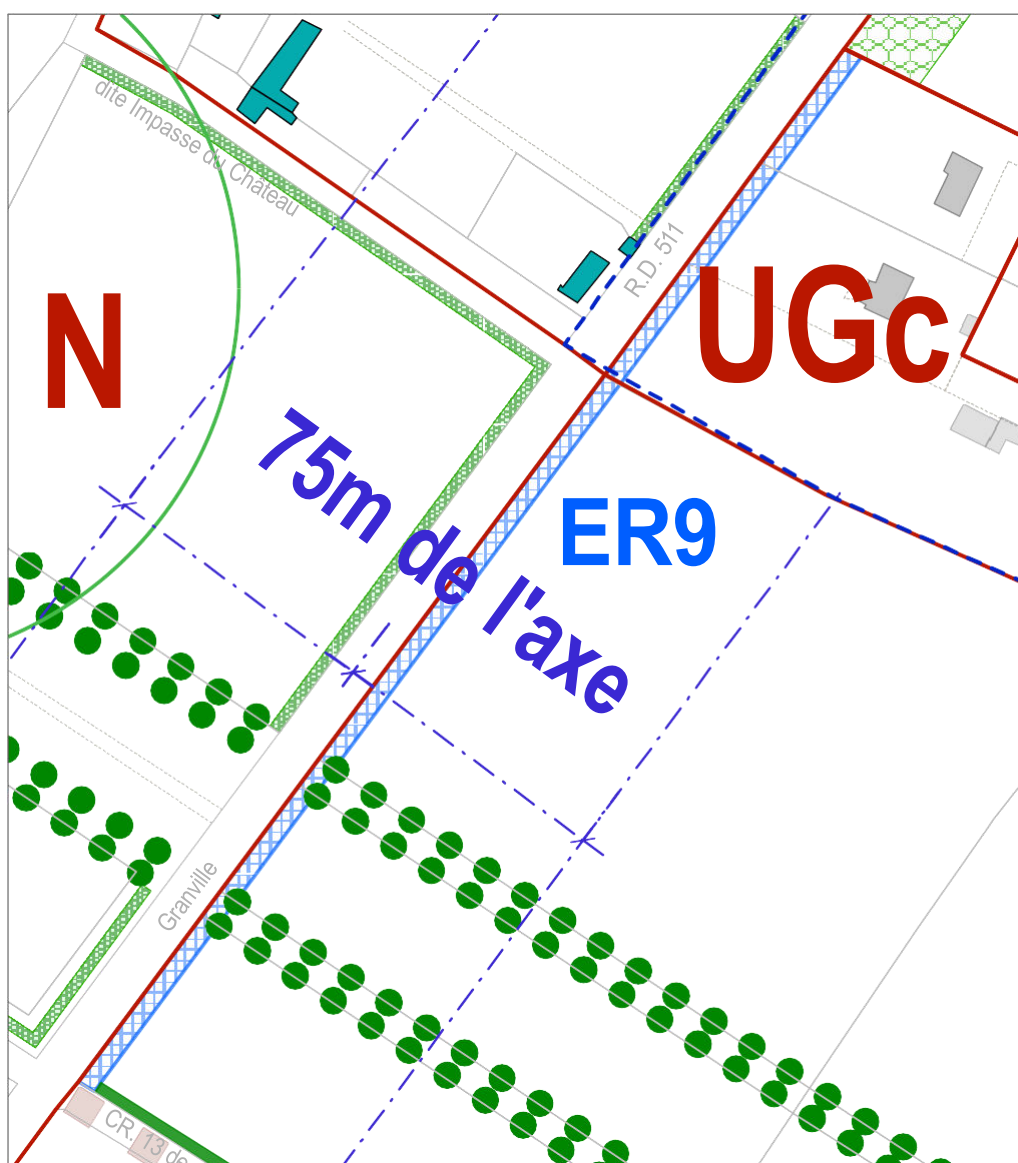
Rue Saint-Benoit

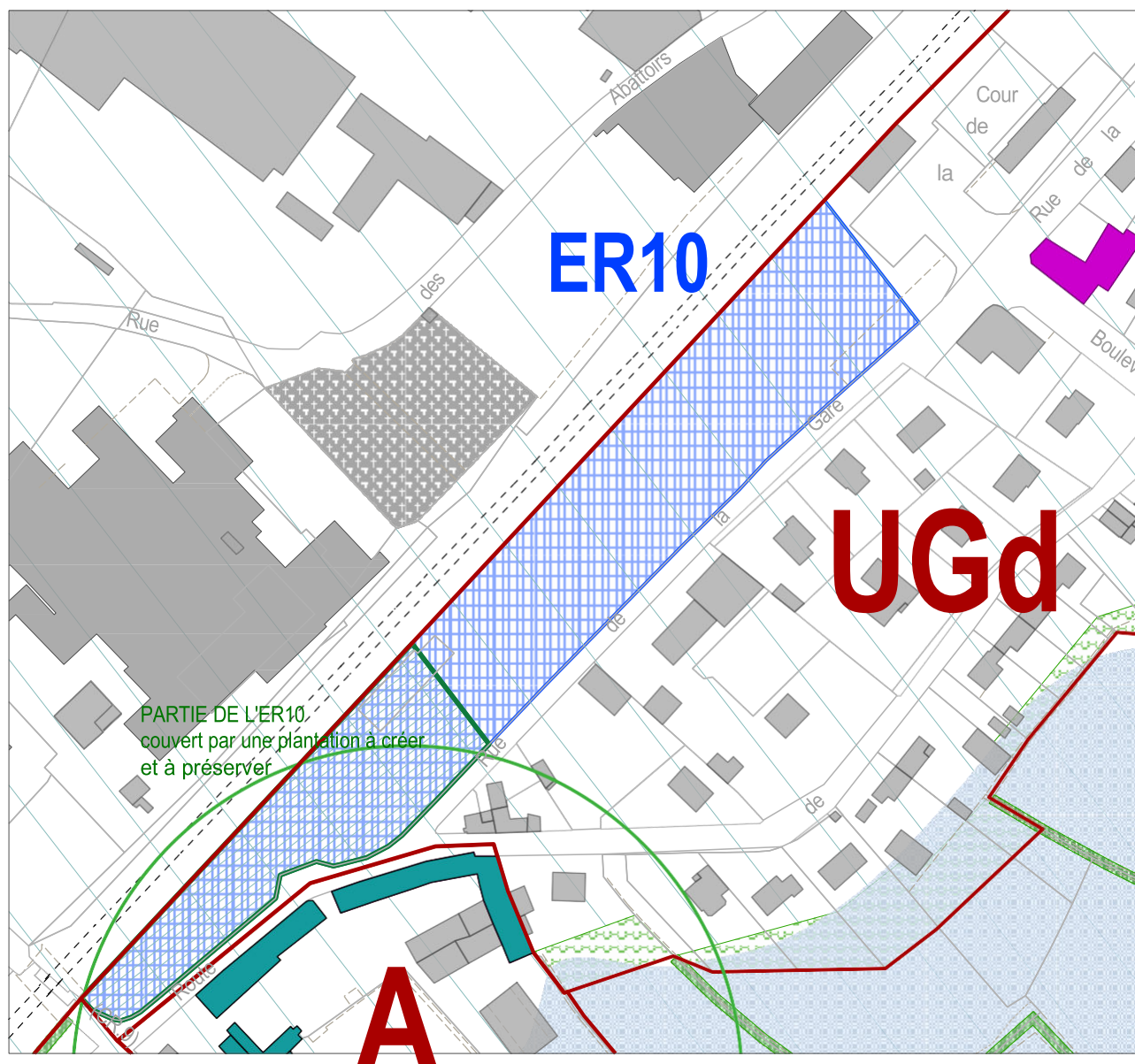
(R.D. n° 40a)

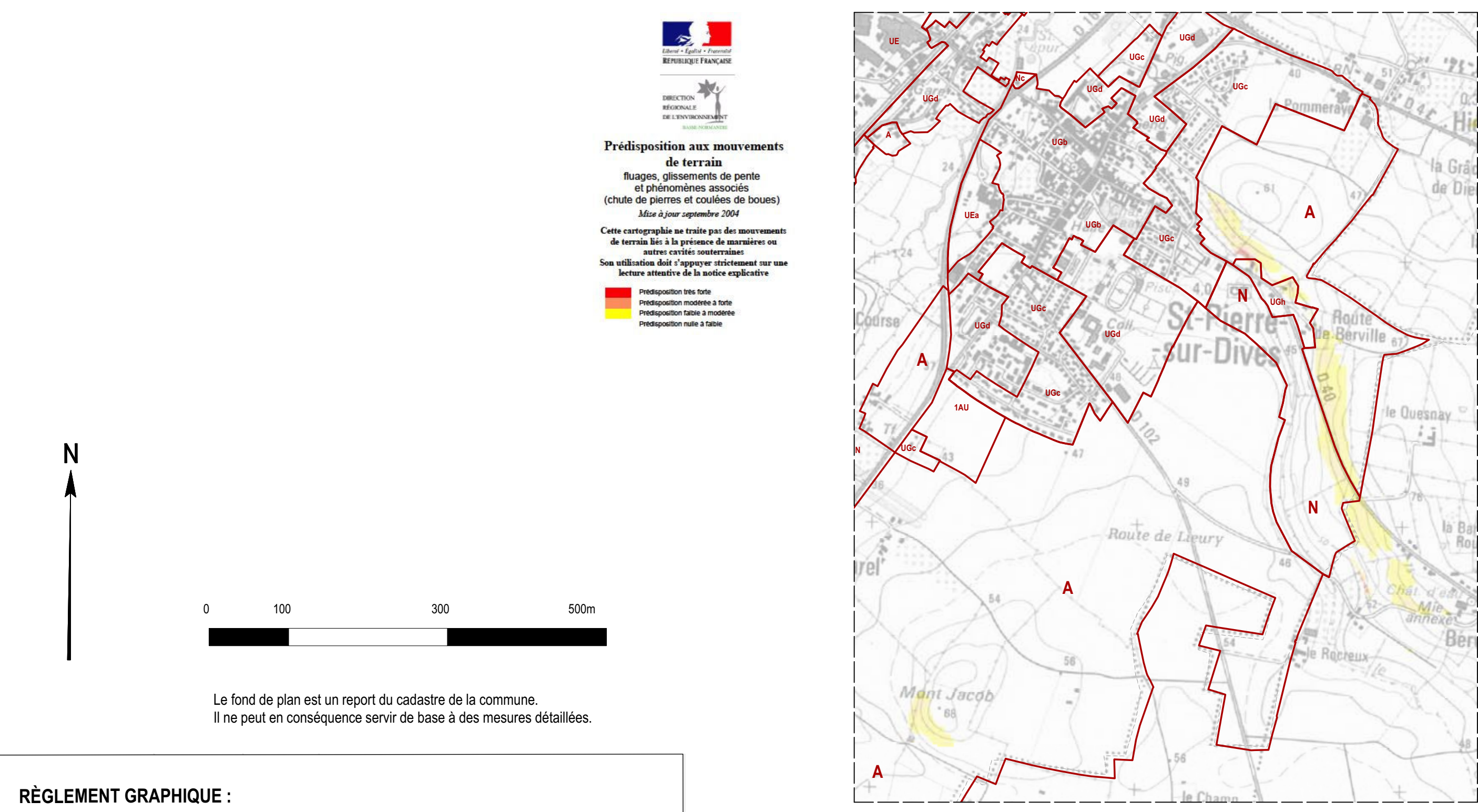
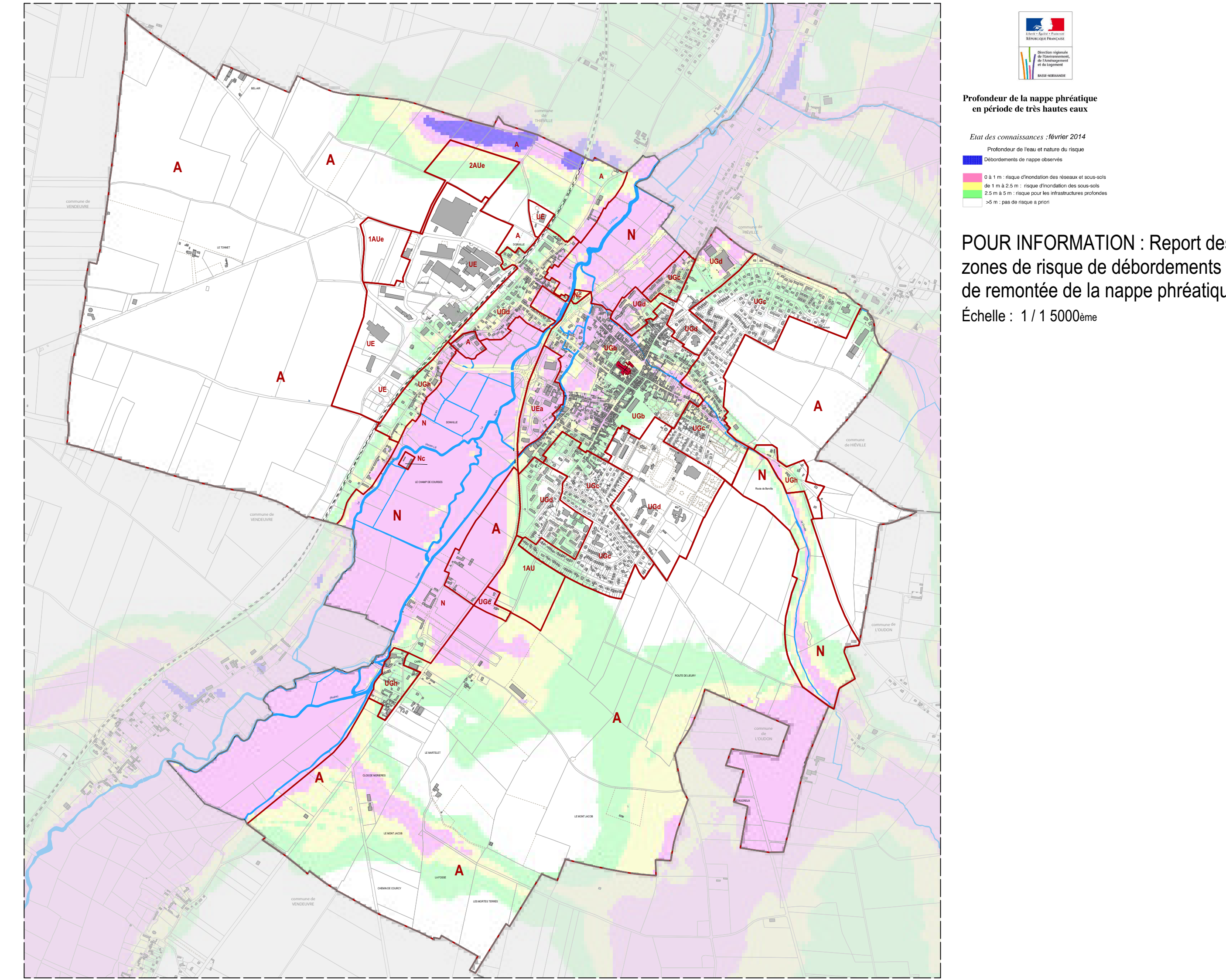
Im



Emplacement réservé n°9







RÈGLEMENT GRAPHIQUE :

LIMITE DE ZONE

secteurs faisant l'objet d'OAP
(voir pièce 2)

ESPACES BOISÉS À CONSERVER, À PROTÉGER ou À CRÉER
classés en application de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme

MAILLAGE DE HAIES BOGACÈRES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES À PROTÉGER
identifiés en application de l'article L123-5-2 du Code de l'urbanisme
= symbole fissural

TERRAINS CULTIVÉS (jardin familial) À PRÉSERVER
en application de l'article L123-5-3 du Code de l'urbanisme

PLANTATIONS À CRÉER ET À CONSERVER
en application de l'article L123-2-2 du Code de l'urbanisme

NOTA : un accès ou un chemin à travers une plantation protégée ou à créer est ponctuellement autorisé s'il ne conduit qu'à une interruption marginale au projet.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU PROFIT DE LA COMMUNE :

- ER1 - Création de voie
- ER2 - Création d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales
- ER3 - Élargissement du CR3
- ER4 - Élargissement de la RD271 (passage à 8m d'emprise moyenne)
- ER5 - Élargissement de la voie à 5m d'emprise
- ER6 - Acquisition pour restructuration des Bâtements conventionnels
- ER7 - Création d'accès
- ER8 - Création d'accrocs
- ER9 - Création d'une voie cyclable le long de la RD511
- ER10 - Aménagement d'une aire de stationnement
- ER11 - Création d'espaces verts

1 615 m²

6 580 m²

135 m²

460 m²

25 m²

195 m²

370 m²

400 m²

5m x 340m

11 000m²

Communauté d'agglomération Lisieux Normandie
Commune de Saint-Pierre-au-Auge
Commune déléguée Saint-Pierre-sur-Dives

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

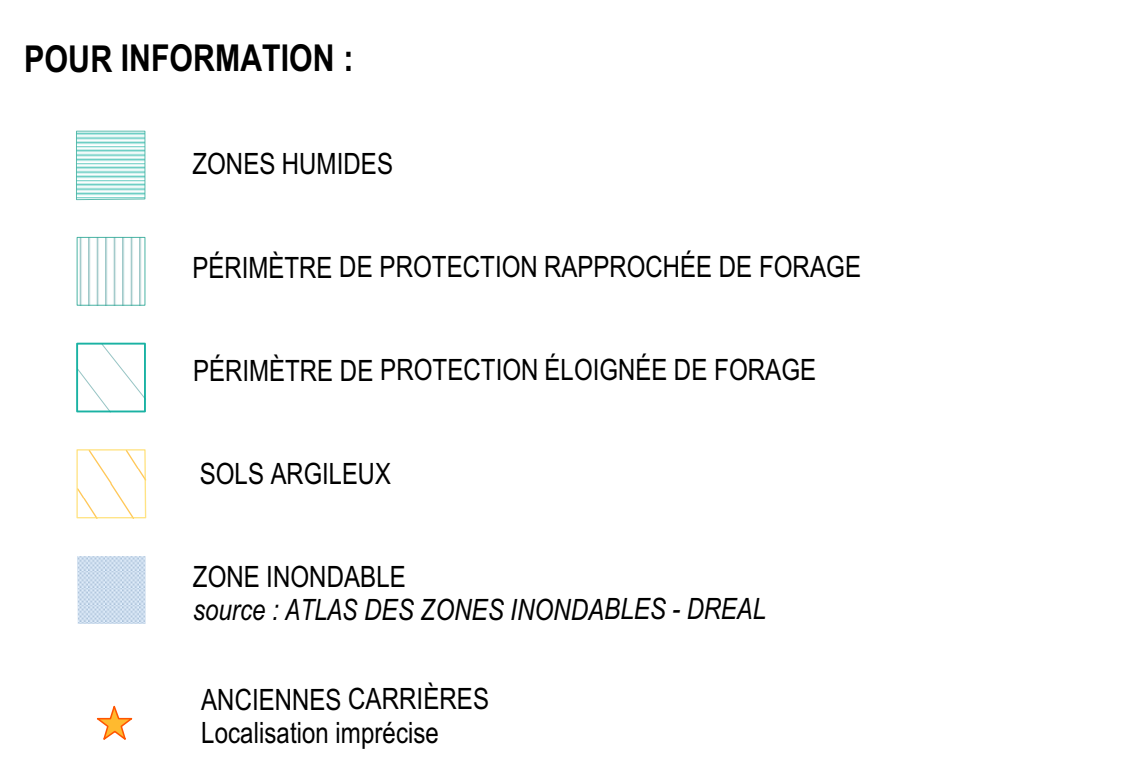
POS initial approuvé le 30.04/1982
RÉVISION N°1 approuvée le 21.12/1990
RÉVISION N°2 approuvée le 26.09/2001
Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29.09/2015

PLU - Modification n°1 (procédure simplifiée)
APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communal
en date du :

LE PRÉSIDENT
François AUBEY

3b - RÉGLEMENT GRAPHIQUE 1/ 5 000 ème



Communauté d'agglomération Lisieux Normandie
Commune de Saint-Pierre-au-Auge
Commune déléguée Saint-Pierre-sur-Dives

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 30.04 /1982
RÉVISION N°1 approuvée le 21.12 /1990
RÉVISION N°2 approuvée le 26.09 /2001
Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29.09 /2015

PLU - Modification n°1 (procédure simplifiée)

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire
en date du :

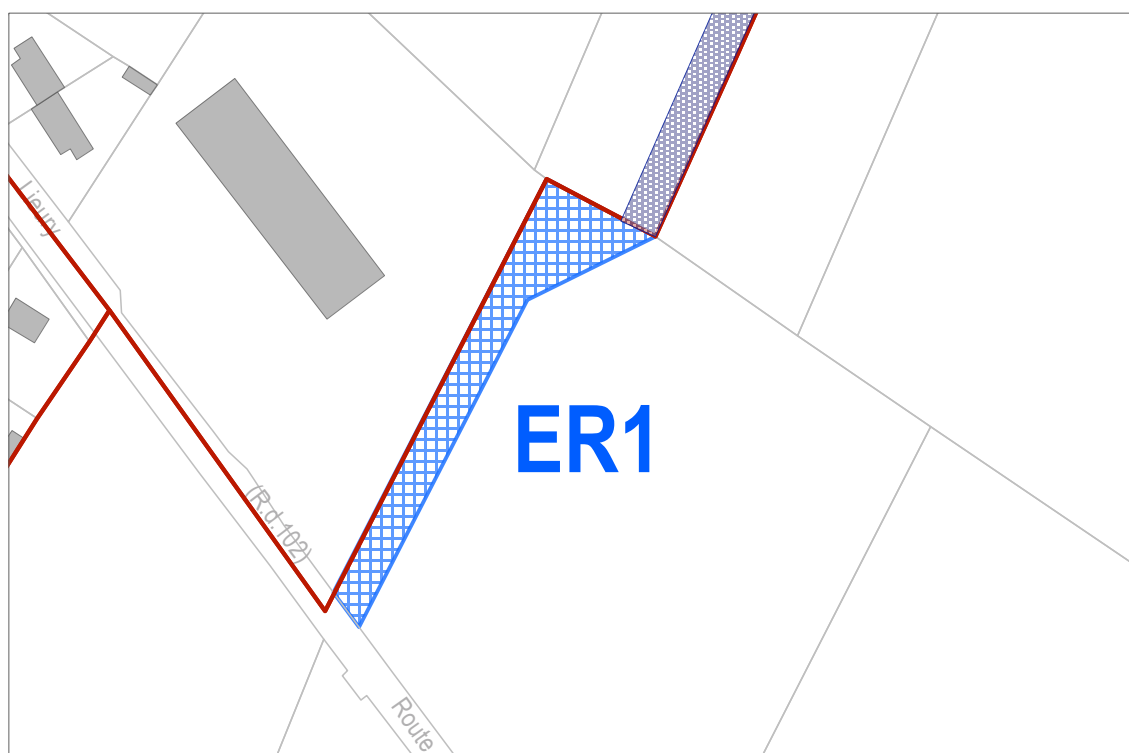
LE PRÉSIDENT
François AUBEY

3c - EMBLEMENTS RÉSERVÉS

Extraits au éch. 1/ 2 000ème



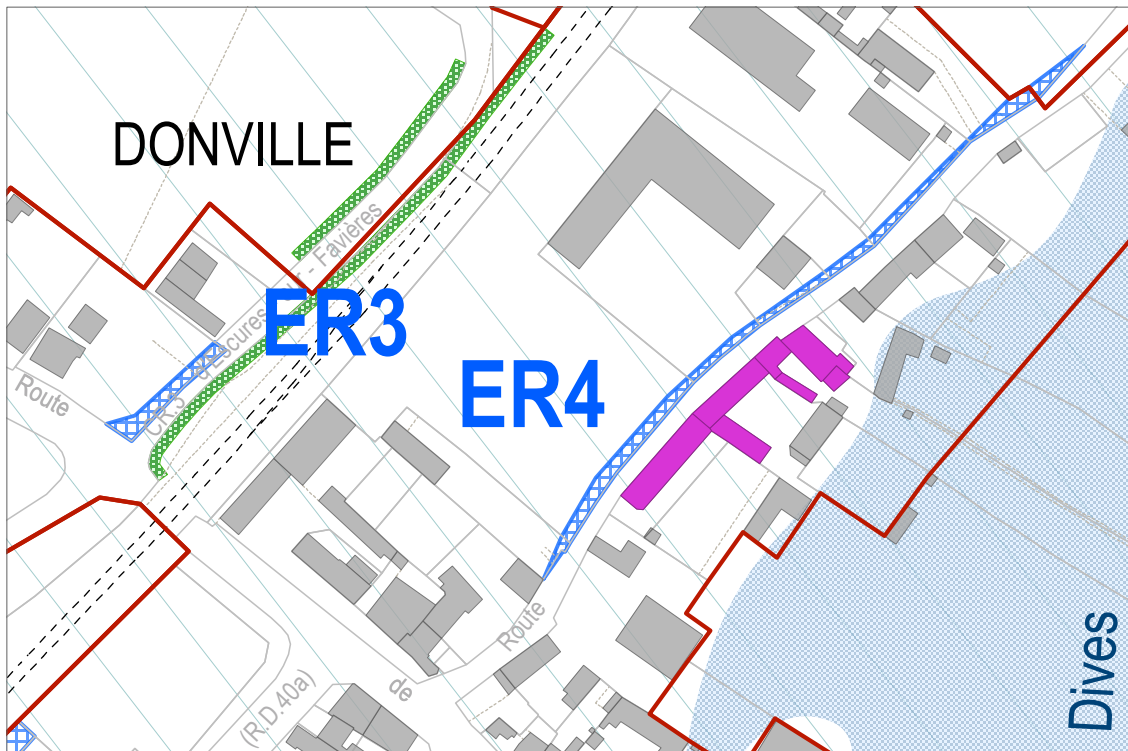
Emplacement réservé n°1



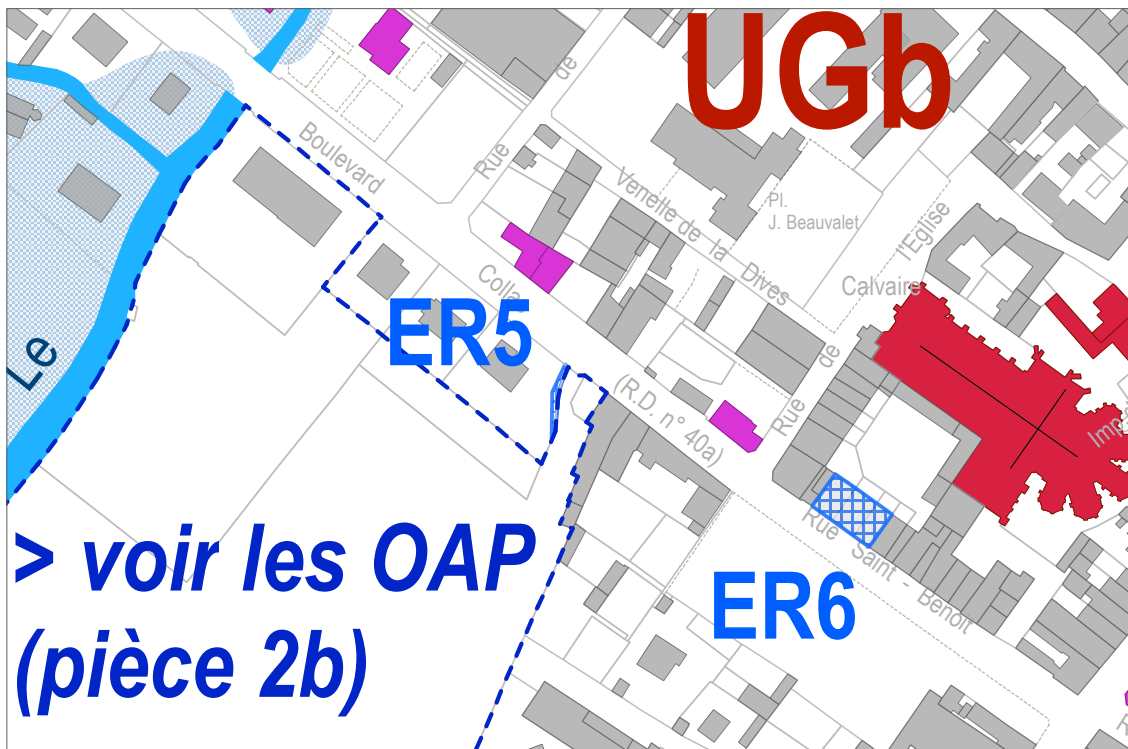
Emplacement réservé n°2

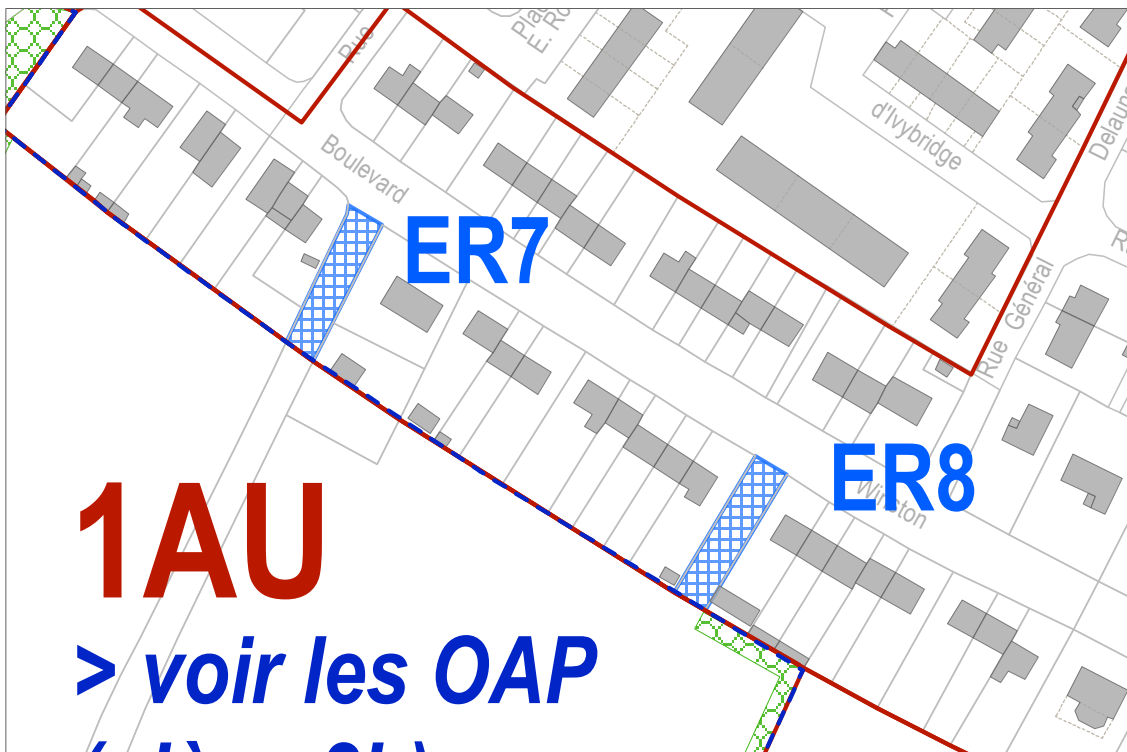


Emplacements réservés n°3 et 4

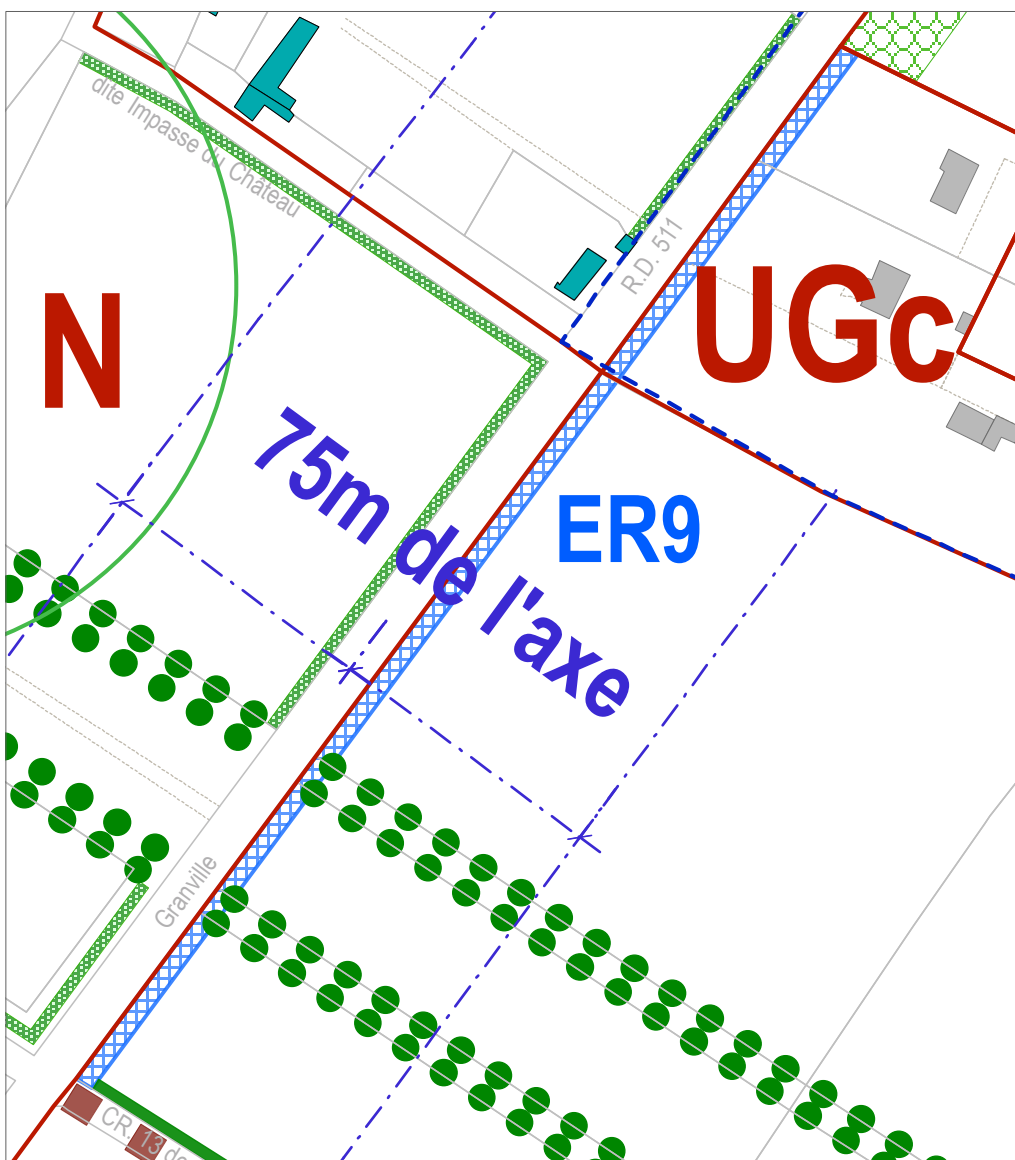


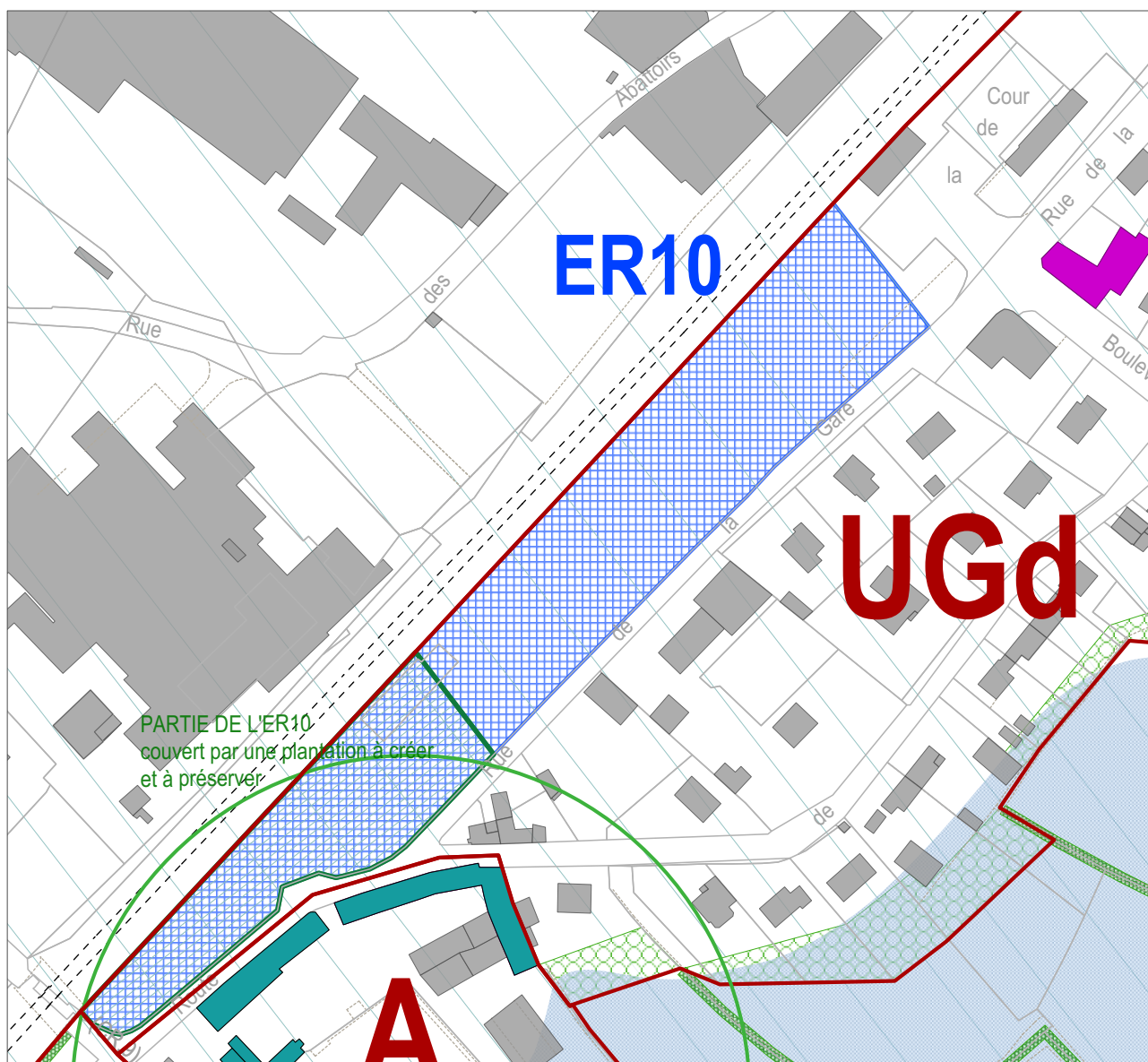
Emplacement réservé n°5 et 6





Emplacement réservé n°9





3. NOUVELLES DISPOSITIONS POUR UN RENFORCEMENT DE LA CENTRALITÉ

3.1. LA MISE EN PLACE D'UN LINÉAIRE COMMERCIAL



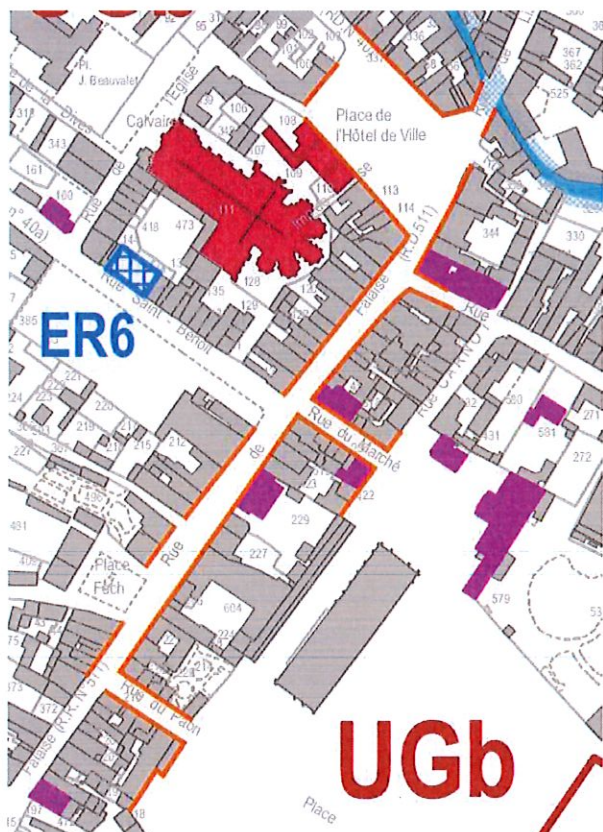
Le PADD du PLU de Saint-Pierre-sur-Dives affiche la volonté de renforcer la centralité commerciale de la ville. Dans un même temps, les élus ont fait le constat que la pérennité de l'activité commerciale en centre-ville de Saint-Pierre-sur-Dives est actuellement menacée par les changements de destination au profit de l'habitat, ce qui génère un risque à moyen et long terme pour l'attractivité du centre-ville.

C'est pourquoi, cette modification simplifiée vise à mettre en place un linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Celui-ci indique : « *le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* ».

A travers cet outil la collectivité poursuit plusieurs objectifs :

- > Réserver les meilleurs emplacements au commerce de proximité,
- > Préserver le taux de commercialité : éviter la mutation commerce / service,
- > Permettre la mutation de services en commerces.

Le linéaire commercial a été rajouté au document graphique du PLU et la légende a été modifiée en conséquence :



- Linéaire commercial, document graphique modifié -



- Légende du linéaire commercial, document graphique modifié -

Le règlement écrit a été modifié afin d'intégrer les dispositions relatives au linéaire commercial :

« LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX LINÉAIRES COMMERCIAUX :

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, dans les secteurs concernés par ce linéaire :

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées au document graphique doit être affecté à des activités relevant de la destination « commerce et activités de service ».

Est interdit le changement de destination des constructions présentes le long des voies et relevant de la destination « commerce et activités de service » et « équipements d'intérêt collectif et services publics » pour une autre destination (« habitation », etc.). Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage, local vélos, etc. »