

SOMMAIRE :

I - INTRODUCTION AU RÈGLEMENT	3	III - RÈGLES PARTICULIÈRES PAR ZONES	19
1- Champs d'application	4	ZONE UE	24
2- Application du règlement eu égard à d'autres réglementations	4	ZONE UF	
3- Rappel de dispositions particulières applicables sur le territoire	4	ZONE UG	28
4 - Lexique	5	IV - RÈGLES PAR ZONES : ZONES A URBANISER	39
II - RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES	10	ZONE AUE	
ARTICLE 1- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	11	ZONE AUF	
ARTICLE 2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	11	ZONE AUG	46
ARTICLE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale	12	V - RÈGLES PAR ZONES : ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES	56
ARTICLE 4 – Volumétrie et implantation des constructions	12	ZONE A	58
ARTICLE 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	12	ZONE N	65
ARTICLE 6 – Patrimoines	13	VI - ANNEXES AU RÈGLEMENT	71
ARTICLE 7 – Stationnement	15		
ARTICLE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées	16		
ARTICLE 9 - Desserte par les réseaux	17		
ARTICLE 10 – Ordures ménagères	18		



DOCUMENT D'ÉTUDE :

- **En surligné jaune** ce qui n'est pas encore complet à ce stade (note pour le rédacteur)
- **En surligné BLEU** proposition du rédacteur à valider ou revoir par les élus
- *En orange italique* : commentaires du rédacteur (qui seront supprimé in fine)

Comment connaître les règles applicables sur une parcelle où l'on prévoit une construction, une installation ou un aménagement ?

- **Prendre connaissance des différents atlas du règlement graphique :**
4c -Prescriptions d'urbanisme ; 4d Prescriptions + Risques naturels EAU ; 3e Prescriptions + Risques naturels SOL ; 3f : Prescriptions + Patrimoines ;
- **Lire le chapitre I : « INTRODUCTION AU REGLEMENT » .**
Il rappelle les dispositions particulières applicables sur le territoire de la communauté de communes du Val ès dunes et il comprend **un lexique** qui précise le sens donné aux termes employés ;
- **Lire le chapitre II : « REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES » ;**
- **Lire les chapitre III et suivants « REGLES PARTICULIÈRES A CHAQUE ZONE » en fonction de la localisation du projet ;**

A ces règles s'ajoutent :

- **Les ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (pièces 3a et 3b du PLUi) :** Elles fixent des principes, par thèmes (OAP thématiques) et par secteurs (OAP sectorielles), avec lesquels le projet doit être compatible ;
- **Les SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (pièces 5 du PLUi)**
Leurs dispositions s'imposent nonobstant le règlement du PLUi.

Le Rapport de Présentation (pièce 1) et les annexes documentaires (pièces 5) permettent de comprendre les différentes règles et orientations retenues par le PLUi.



I - INTRODUCTION AU RÈGLEMENT

document provisoire



1- CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire de la communauté de communes Val ès dunes (14).

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier à celles de ses articles L151.1 et suivants et R151.1 et suivants.

Il est constitué d'un règlement écrit (pièce 4a) que complètent une liste des emplacements réservés (pièce 4b), une liste des éléments patrimoniaux repérés (4d2) et un règlement graphique réparti en plusieurs atlas (pièces 4c, 4d et 4e).

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

2- APPLICATION DU REGLEMENT EU EGARD A D'AUTRES REGLEMENTATIONS

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Elles sont listées dans la **pièce 4a** dite SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE du PLUi qui précise leur contenu et/ou leur lieu de consultation. Celles le nécessitant, sont reportées sur les plans 4d du PLUI : « Servitudes d'Utilité Publique et Annexes documentaires ».

Les articles "d'ordre public" du règlement national d'urbanisme

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

- Article R111-2 : pour la sécurité et la salubrité publique ;
- Article R111-4 : pour la protection des vestiges archéologiques ;
- Article R111-20 à R111-25 : précisant des définitions et procédures ;
- Article R111-26 : pour la protection de l'environnement ;
- Article R111-27 : pour la protection du caractère et de l'intérêt des lieux, sites et paysages ;

Les adaptations mineures et dérogations

Celles qui sont possibles sont précisées aux articles L152-3 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les autorisations des matériaux et procédés à visée environnementale

- Principe : Article L111-16 du Code de l'urbanisme ;
- Mise en œuvre : R111-23 et R111-24 du Code de l'urbanisme ;

La réciprocité des reculs entre les constructions agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers

- Article L111-3 du Code Rural ;

La reconstruction après sinistre

En application de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »

L'article L152-4 précise qu'une dérogation aux règles du PLUI peut être accordée (par décision motivée) pour « *la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles* » ;

Rappel de quelques dispositions du code civil applicables

Article 675 du Code civil : L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Article 678 du code civil : On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres ($\geq 1,90m$) de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679 du code civil : On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Article 680 du code civil : La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

Article 681 du code civil : Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

3- RAPPEL DE DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE Val ès dunes

L'application des règles dans le cas d'opérations d'aménagement ayant pour conséquence une division en jouissance ou en propriété / Article R151-21- alinéa 3

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, alors les règles édictées par le P.L.U.I. **sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain issu de la division en propriété ou en jouissance**, sauf si des règles particulières prévues dans le règlement ci-après permettent une appréciation au regard de l'unité foncière avant division.

Le droit de Préemption urbain

Le droit de préemption est applicable sur les zones urbanisées et urbanisables du PLUi (U et AU), visé par le Plan joint à la délibération en date du **. Il est de la compétence de la communauté de communes.

L'édification et la modification de clôtures

La délibération du conseil communautaire en date du ** prise en application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, soumet à la procédure de déclaration préalable l'édification ou la modification de clôtures.

Le permis de démolir

Le permis de démolir s'applique aux constructions (dont l'emprise au sol est d'au moins 5m2) qui sont situées :

- dans le périmètre des abords d'un monuments historiques, un site inscrit ou classé,
- identifiée pour sa protection par le PLUi au titre de l'article L. 151-19 ou L. 151-23 du code de l'urbanisme

Il s'applique de plus sur l'ensemble du territoire des communes de la communauté de communes qui ont pris une délibération en application de l'article L421-3 du code de l'urbanisme, soit : XX.

La taxe d'aménagement

Le taux de la taxe d'aménagement par commune est consultable ...

4 - LEXIQUE

Les définitions qui suivent visent à éclairer la lecture du règlement. Pour les termes qui disposent d'une définition (dans le Code de l'urbanisme, du tourisme, de l'environnement, etc.), la définition en application lors de l'élaboration du PLUi est rappelée ci-après.

Pour les autres termes, la définition ci-après précise l'acception retenue pour l'application du présent règlement.

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 ;

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

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 ; Ils sont soumis au régime de la déclaration préalable (R421-23) ;

Accès : entrée/sortie d'une unité foncière depuis une voie de desserte ouverte à la circulation générale ; Elle peut se prolonger par une voie de desserte privée ;

Albedo : part du rayonnement solaire réfléchi par une surface vers l'atmosphère. Les surfaces sombres (qui se réchauffent rapidement) ont un albédo proche de 0, les surfaces claires (qui se réchauffent plus lentement) ont un albédo proche de 100.

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

Aménagement : Ce terme (utilisé au singulier) comme dans les expressions « opération d'aménagement », « aménagement d'ensemble », « orientation d'aménagement et de programmation » désigne une façon d'urbaniser ou de construire.

Aménagements : ce terme (utilisé au pluriel) vise les modifications d'un sol (qui l'artificialisent ou non), comme un jardin, une carrière équestre, une aire de stationnement, une piste cyclable, ... Les aménagements se distinguent des « installations » ou des « constructions ».



Annexe (voir local accessoire) : construction secondaire, qui apporte un complément fonctionnel à la construction principale. Elle accueille donc des usages secondaires liés à la destination principale et est implantée à proximité afin de marquer un lien d'usage (sauf dans le cas des annexes (de petite dimension) pour l'hébergement des animaux)

Nota : On considérera que les constructions accolées à la construction principale, sont des extensions et non des annexes.

Artificialisé désigne un sol dont les fonctions écologiques (biologiques, hydriques, ...) ou agronomiques sont altérées. Il peut ainsi être imperméabilisé en raison d'un revêtement ou de constructions ou d'installations, et stabilisés et compactés avec des matériaux composites.

Non artificialisée : est ainsi désignée comme une surface qui est utilisée à usage de cultures ou qui constitue un habitat naturel, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée.

> Voir l'article R101-1 du code de l'urbanisme et son annexe

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

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

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

Bâtiment : un bâtiment est une construction couverte et close par au moins 3 murs ;

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 /ou de délimiter un terrain ;

Clôture à claire voie : clôture composée de tout dispositif (lisses horizontales, balustres, barreaudages verticaux droits, etc.) visant à obstruer la vue en limite de propriétés est dit à claire-voie si les jours représentent au moins un tiers de la surface du plan de la clôture ;

Clôture perméable : sont ainsi qualifiées, les clôtures qui ne s'opposent pas à la continuité écologique des milieux naturels et donc au passage des espèces qui les habitent (flore / petite faune).

Combles : ensemble formé par la couverture et la charpente d'un bâtiment ; Par extension, volume compris au sein de la charpente ; Nota : une toiture terrasse ne crée pas de combles.

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

Construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. Cette notion intègre les ouvrages en surplomb ou en sous-sol : bâtiments sur pilotis, cabane dans les arbres, sous-sol non compris dans un bâtiment, etc. ou non clos : pergolas, hangars, abris de stationnement (=carport), piscines etc. En l'absence de dispositions spécifiques, le terme vise aussi les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation.

Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics : voir ci-après "Équipement public ou d'intérêt collectif "

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

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

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

Densité (R111-21 du Code de l'urbanisme) : la densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Destination : les destinations et sous-destinations sont précisées aux articles L151-27 et L151-28 du code de l'urbanisme ;

Égout du toit : ligne basse du pan de toiture ;

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



Emprise au sol (article R420-1 du Code de l'urbanisme) : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume d'une construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et les terrasses de plain-pied.

Équipements d'intérêt collectif ou services publics : on désigne ainsi l'ensemble des bâtiments et des installations qui reçoivent les services que la collectivité destine à la population. On distingue deux grandes familles d'équipements publics ou d'intérêt collectif :

- **Les équipements de superstructure** que sont les bâtiments recevant les services d'intérêt collectif. Sont ainsi visés, les constructions publiques ou financés (pour tout ou partie) sur fonds publics recevant :

- les administrations publiques,
- les services d'incendie, de secours, de sécurité,
- l'accueil collectif des enfants (temps scolaire ou périscolaire),
- l'enseignement collectif (y compris les locaux affectés à la recherche),
- la justice, la police, la santé, l'action sociale, l'aide à l'emploi,
- les équipements sportifs, culturels, ou récréatifs (dont les locaux pour associations, salles des fêtes, musées, salles d'art et de spectacle),
- les lieux de culte,

- **Les équipements d'infrastructure** qui comprennent les aménagements et installations nécessaires à la desserte par les voies, canalisations ou réseaux pour les besoins des communications, de la production ou distribution d'énergies (dont solaires ou thermiques) ou de la production, distribution ou gestion hydraulique (eaux pluviales, eaux usées, ...) ; Ils comprennent aussi les espaces et installations pour les parcs, jardins, cimetières, le traitement des déchets, ...

Épannelage : En matière d'urbanisme, l'épannelage désigne la forme simplifiée qui résulte des masses bâties d'un tissu urbain. Le « plan d'épannelage » est le document d'urbanisme qui définit l'enveloppe des volumes susceptibles d'être construits.

Espaces communs ou non privatifs : sont ainsi dénommés dans les opérations de lotissements ou de constructions groupées : les espaces de voiries, les aires de stationnement et les espaces verts collectifs qui ne sont pas destinés à être utilisés par un seul foyer ;

Espace vert : espace planté qui peut être aménagé d'allées ou d'aires de jeux. Les aires de stationnement et leurs voies d'accès en sont exclues (sauf mention particulière dans le règlement).

Espace de pleine terre planté : espace qui n'est artificialisé, ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Extension (voir local accessoire) : agrandissement d'une construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) ;

Extension limitée : inférieure à 30 % de l'emprise au sol qui, existe légalement à la date d'approbation du PLUI ;

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

Façade : paroi extérieure d'une construction hors toiture. Elle intègre tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature ; Par extension : front bâti ;

Faitage : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture ;

Friche : (L111-26 du CU) tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables.

Front bâti : alignement bâti formé par plusieurs constructions et/ou murs de pierre d'une hauteur au moins égale à 2m, servant de référence pour l'implantation de nouvelles constructions ;

Hauteur des constructions (mode de calcul) :

Mesure des hauteurs :

La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le point le plus bas situé à la verticale de ce point. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande sauf :

- si des dispositions particulières sont prévues par le règlement de zone ou qu'une cote de niveau minimale de plancher est retenue par un Plan de Prévention des Risques ou une carte d'aléa, la hauteur sera calculée par rapport à ces données.
- dans le cas de terrains naturels fortement décaissés par rapport aux terrains environnants, pour s'inscrire dans l'épannelage général du secteur, la hauteur sera calculée par rapport au niveau des terrains voisins, s'ils sont bâtis ou par rapport à la cote de fil d'eau de la chaussée.

Le point le plus haut correspond au faitage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

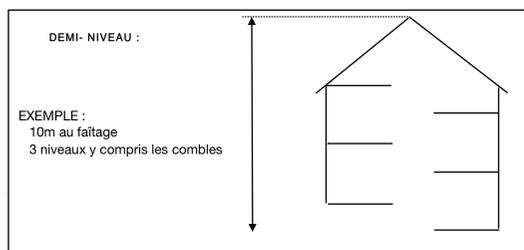
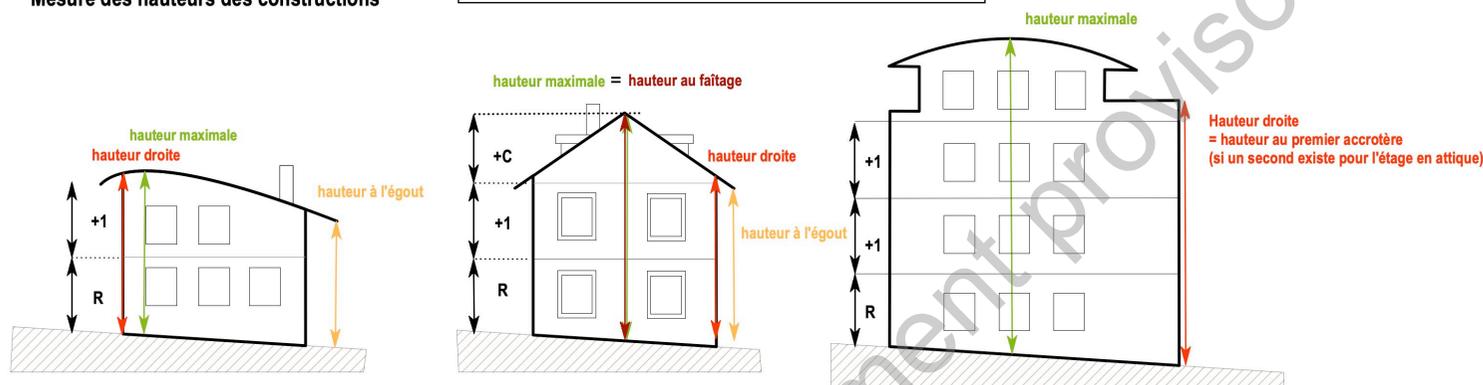
Les installations techniques de faible emprise (cheminées, antennes, ouvrages pour cabines d'ascenseurs, le chauffage, la climatisation, ou la sécurité comme des garde-corps en toiture...) sont exclues du calcul.



Hauteur droite :

Elle est mesurée au nu de la façade, du sol au point de rencontre (matérialisé ou non) avec le nu de la toiture ou en cas de toiture terrasse, le haut du premier acrotère ;

Expression en nombre de niveaux : on désigne par "niveau" toute différence de hauteur qui existe dans l'enveloppe de la construction et qui est supérieure à 1,80 m entre deux planchers superposés ;

**Mesure des hauteurs des constructions**

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

Hébergement léger de loisir (R111-37 du Code de l'urbanisme) : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hôtel (article D311-5 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 sont superposés même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties ;

Installations : ces ouvrages qui se distinguent des constructions sont des structures dans lesquelles on ne vit ou n'exerce pas d'activité, telles que clôtures*, pylônes, éoliennes, cheminées, silos, chaufferies ou postes de transformations électriques, canalisations, etc.

* un mur en clôture à partir de 2m est une construction

Installations solaires ou photovoltaïques : on désigne ainsi les installations de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire (qui peuvent être produites sous forme photovoltaïque ou thermique).

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) ;

Limite de secteur / limite de zone : le PLUi compte quatre types de zones (U, AU, A et N), chacune fait l'objet d'un règlement. Elles peuvent être divisées en secteurs, disposant de règles particulières précisées au sein du corps de règles générales.

Local accessoire : Lié au fonctionnement de la construction principale, il en fait, soit partie intégrante soit il en constitue une annexe ou une extension. **Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.** Il est réputé avoir la même destination ou sous-destination que celle-ci.

Il peut correspondre à des constructions de nature très variée et être affecté à des usages multiples : garage d'une habitation, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise,



logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante, local de vente pour une ressourcerie, ...

Logement collectif, individuel ou intermédiaire : est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif (ou logement collectif), tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis (tous ou non) par des parties communes bâties.

Est considéré, par le présent PLUi, comme un bâtiment d'habitation intermédiaire (ou logement intermédiaire) un bâtiment où se jouxtent et se superposent plus de deux logements distincts, dont les accès sont indépendants.

Les autres logements (dont les logements groupés horizontalement) sont des bâtiments de logement individuel (dits logements individuels).

Lot : parcelle issue d'un terrain loti ;

Lotissement (L442-1 du Code de l'urbanisme) : constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ;

Nota : l'article R442-1 du Code de l'urbanisme précise les exceptions à cette règle.

Nouvelle ou nouveau : qui est postérieur à la date d'approbation de l'élaboration du présent PLUI ;

Ombrière solaire : construction destinée à fournir de l'ombre **et** qui reçoit des panneaux en toiture, pour la production d'énergie solaire. Elle est composée d'une toiture posée sur un ou plusieurs poteaux ou suspendue en porte-à-faux sur un bâtiment. Ne rentre dans cette catégorie que les constructions dont **au plus** un côté est plein (qui ne sont donc pas des bâtiments).

Un carport pour le stationnement d'un véhicule léger, qui répond à cette définition est assimilé à une ombrière solaire.

Résidence mobile de loisirs (Mobil Home) (R111-33 du Code de l'urbanisme) :

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

Résidence service (Article L631-13 du code de la construction et de l'habitation) :

« La résidence-services est un ensemble constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables ».

Elle sera prise en compte dans la destination « hébergement » si elle comprend des locaux pour des services communs (accueil, blanchisserie, locaux de restauration, de récréation, etc.). Sinon, elle sera prise en compte dans la destination « logement ».

Résidence de tourisme (article D321-1 du Code du tourisme) :

"La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale".

Elle entre dans la catégorie « hôtellerie ».

Surface de plancher : article R111-22 du Code de l'urbanisme

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 ;

Solaire : voir installation solaire ;

Teinte

Teinte claire : c'est une teinte à forte luminosité mais à faible saturation, comme un pastel. Elle contient une proportion importante de blanc.

Teinte rabattue (= éteinte) : c'est une teinte à laquelle on a enlevé une partie de son éclat en ajoutant du noir, du gris ou sa teinte complémentaire.

Teinte vive : c'est une teinte saturée et lumineuse, sans noir.

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

Véranda : construction légère, largement vitrée accolée à une façade. Pour l'application du règlement, les dispositions concernant la couleur des matériaux de toiture ne leur sont pas applicables, lorsqu'elles sont couvertes de matériaux transparents ou translucides. Pour autant, elles doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale ou des constructions environnantes.

Voie : ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des différents types de véhicules.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique sur l'espace public ou sur des espaces collectifs. Elle comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, la bordant et les fossés et talus la bordant.

Les voies pédestres sont réservées aux piétons, poussettes et trottinettes non motorisées.

Les voies cyclables sont réservées aux cycles et autres petits véhicules électriques ; elles peuvent être à simple ou double sens.

Les voies cyclo-pédestres (ou voie verte) désignent les voies dont la largeur est adaptée au passage conjoint des piétons et des cyclistes.



**II - RÈGLES COMMUNES
À L'ENSEMBLE DES ZONES**

Rappel : les règles par zone les complètent

I – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

ARTICLE 1- Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et destinations et sous-destinations des constructions

- **La reconstruction après un sinistre majeur** dû à un glissement de terrain, une inondation ou une submersion est interdite.
- **Espaces boisés dont haies (existants ou à créer), classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme** : Le défrichement ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre leur conservation, leur protection ou leur création est interdit (en application de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme).
- **Zones inondables, submersibles ou de débordements de nappe** : les constructions sur sous-sol, l'augmentation de la capacité d'accueil, et les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, sont interdites ;
- Les constructions, installations et aménagements incompatibles avec les principes et orientations prévues dans les OAP thématiques ou sectorielles (Pièces 3a et 3b du PLUI) sont interdits.

POUR INFORMATION :

Dans les zones indiquées sur le règlement graphique comme inondable ou submersible en application des cartes établies par le service de l'État compétent, qui servent de référence au présent règlement, le pétitionnaire peut demander à ce que la délimitation des zones d'aléas soit revue, sur le terrain d'assiette de son projet, au regard de sa topographie naturelle ou légalement modifiée, s'il prouve par un relevé topographique dressé par un géomètre-expert à une échelle correspondant à la précision altimétrique de 0,1m, que l'aléa n'est pas celui indiqué sur les documents graphiques.

ARTICLE 2 – Autorisations sous conditions de certains usages affectations des sols, activités, et destinations et sous-destinations des constructions

Installations solaires ou photovoltaïques :

- sur construction ou sur ombrière, elles ne sont autorisées que si, par leur dimension et leur insertion dans le paysage, elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- implantées sur des terrains non artificialisés, elles ne sont autorisées que sur des sols pollués ou dégradés, devenus impropres à l'agriculture ou la renaturation. Leur insertion dans le paysage devra être assurée par des plantations qui les masqueront à la vue du voisinage, en tant que besoin.

Dans les secteurs repérés comme pouvant présenter des sols pollués (indiqués pour information sur le règlement graphique) : la vigilance des constructeurs et des aménageurs est appelée afin qu'ils réalisent les études de pollutions leur permettant de préciser les zones de risques, de justifier des mesures de dépollution et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent, en conséquence.

Il sera fait application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, sauf si la démonstration de l'absence de risque est produite lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans la zone de prévention aux abords des lignes électriques haute tension, reportée pour information sur le règlement graphique, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils prennent les mesures d'éloignement ou d'isolement adaptées aux bâtiments qu'ils projettent pour des personnes ou des animaux, du fait des risques sur la santé dus à la présence de champs électromagnétiques. Ainsi, seuls les bâtiments qui ne sont pas destinés à recevoir le séjour continu de personnes qui seraient exposées à un champ magnétique supérieur à 0,4 micro-tesla, sont autorisés. (voir les annexes documentaires dans la pièce 4a).

Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols mentionnés sur le règlement graphique (présence de cavités, ...) : la vigilance des constructeurs et des aménageurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques à mettre en œuvre (adaptation des fondations et des structures, confortement du sous-sol, gestion des eaux pluviales,...) à la nature des sols.

Il sera fait application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, sauf si la démonstration de l'absence de risque est produite lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans les zones submersibles sont seulement autorisés :

- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les submersions, sous réserve qu'ils n'aggravent pas les risques sur les biens et les personnes, par ailleurs ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne puissent être implantées ailleurs ;

Dans les zones inondables sont seulement autorisés :

- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations, sous réserve qu'ils n'aggravent pas les risques sur les biens et les personnes, par ailleurs ;
- L'extension limitée des constructions existantes sous réserve qu'elle ne conduise pas à l'augmentation de la capacité d'accueil et qu'elle contribue, en tant que besoin, à la réduction de la vulnérabilité aux risques (création de zone refuge, sécurisation des accès, ...)
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne puissent être implantées ailleurs,

Le niveau du plancher bas des constructions (dont annexes et extensions) sera établi au moins 0,5m au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues ou estimées.

> voir en annexe à ce règlement, les recommandations pour la construction dans les zones inondables ou submersibles



Dans les secteurs pouvant comprendre des zones humides : un aménagement, une installation ou une construction qui conduirait à l'imperméabilisation (totale ou partielle) d'un secteur non artificialisé de plus de 1000m² et qui serait situé dans un secteur repéré par l'atlas de la DREAL comme potentiellement humide, devra faire l'objet d'une étude de délimitation/caractérisation des zones humides, sauf si le secteur a fait l'objet d'investigations lors d'études du PLUi.

Elle sera réalisée par un bureau d'étude compétent et précisera l'application du principe ÉVITER-RÉDUIRE-COMPENSER conformément au Code de l'environnement.

Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs préservés en espace planté de pleine terre.

RAPPELS :

> voir les annexes documentaires / pièces 5

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

Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique pour ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, sous réserve de dispositions plus restrictives prévues par les règlements de zones.

Dans la zone de prévention aux abords des canalisations de gaz haute pression, reportée pour information sur le règlement graphique, tout projet devra faire l'objet d'une consultation du gestionnaire de l'infrastructure afin que soient prises les mesures de reculs et de protection qu'il prévoit, en cohérence avec les études de danger (*voir les servitudes d'utilité publique dans la pièce 5a*).

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur, telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, à la présence d'eaux à faible profondeur.

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnés sur la carte publiée sur Géorisques (et reportés pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des réseaux, installations et constructions, à la nature des sols.

> voir en annexe à ce règlement, les recommandations pour la construction sur sols argileux

ARTICLE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de règles communes à toutes les zones, voir les règles par zone.

II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Voir les O.A.P. thématiques – Pièce 3a

ARTICLE 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Pas de règles communes à toutes les zones, voir les règles par zone.

ARTICLE 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

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

Rappel :

- *les parcs de stationnement de plus de 500m² respectent les dispositions de verdissement et/ou de production d'énergies renouvelables prévues à l'article L111-19-1 du Code de l'Urbanisme.*
- *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières : les infrastructures de production d'énergie photovoltaïque ne pourront être implantées que sur des terrains ne pouvant plus recevoir de mise en valeur agricole (en particulier parce qu'ils sont pollués ou dégradés), en application des orientations du SRADDET et du SCOT.*
- *Les nouvelles constructions veilleront à leur orientation et leur position vis-à-vis de plantations (arbres, haies) pour la qualité de leur ensoleillement (favorisant l'énergie solaire passive), leur protection contre les vents et les îlots de chaleur.*

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS / VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

Pas de règles communes à toutes les zones, voir les règles par zone.

Pour les servitudes de vue : les articles 675 et suivants du code civil (rappelés dans l'introduction du règlement) s'appliquent ;

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Voir les règles par zone.



CLOTURES

Voir les règles par zone.

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

Les espaces sans construction ou installations doivent faire l'objet de plantations pour contribuer à la qualité du cadre de vie, à la gestion des eaux pluviales et à la biodiversité urbaine. Le choix des essences sera adapté au caractère des lieux (en compatibilité avec la liste présente dans les OAP). L'imperméabilisation des sols sera limitée au strict nécessaire.

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

Pour les alignements d'arbres, les essences non allergènes et résistantes au changement climatique seront privilégiées. **En zone urbaine ou à urbaniser, les arbres seront plantés en pleine terre dans des fosses de dimension au moins égale à 1,5 x 1,5 x 1,5 m.**

OBLIGATION DE PLANTER :

- Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions ;
- Les petits ouvrages ou installations tels que transformateurs électriques, citernes, etc., ainsi que les aires de stockages des déchets seront masqués depuis les voies par des plantations.
- Les constructions, installations et aménagements s'adapteront au terrain naturel. Les talus qui seraient rendus nécessaires seront densément plantés d'arbres, d'arbustes ou de plantes couvre-sol
- Les aires de stationnement des véhicules légers seront plantées a minima, d'un arbre pour 6 places de stationnement (sauf présence d'ombrières solaires ou dispositions plus contraignantes prévues par la réglementation pour la végétalisation des aires de stationnement).

Rappel pour prise en compte :

Les aires de stationnement respecteront les dispositions de « verdissement » prévues à l'article L111-19-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

III- Protection et mise en valeur du patrimoine urbain, architectural, environnemental ou paysager

Voir les O.A.P. thématiques – Pièce 3a

ARTICLE 6 – Patrimoines**ARTICLE 6.1 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI**

Voir les O.A.P. thématiques – Pièce 3a

Les bâtiments et ensembles bâtis, désignés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme, ainsi que leurs abords, font l'objet de mesures spécifiques pour la préservation de leur intérêt.

Patrimoine de niveau 1 :

Il correspond aux constructions et ensembles de constructions classés ou inscrits. De même que leurs abords, ils sont gérés par une servitude d'utilité publique, et soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Patrimoine de niveau 2 :

Le caractère des façades des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque, 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 (frontons, corniches, bandeaux, pilastres d'angles, souches de cheminées, entourages d'ouvertures, soubassements, faïtières, girouettes, etc.), ainsi que les lucarnes seront ainsi conservées et restaurées ou refaits dans le même esprit.

Les annexes et extensions présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.

Les aménagements ou extensions respecteront leur caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements, les associations de matériaux et de teintes.

Les éléments d'accompagnements paysagers (parcs, alignements d'arbres, etc.) seront globalement préservés. Nota : lorsque l'état sanitaire des plantations le nécessite, elles pourront être remplacées. Ainsi, les clôtures remarquables (composition végétale, murs en pierres, en terre ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois



ouvrages, etc.) seront conservées et restaurées. Elles pourront être prolongées dans la même facture y compris sur les fonds voisins (nonobstant les dispositions des articles 5.3).

A leurs abords, les nouveaux aménagements, les nouvelles constructions ou extensions de constructions, préserveront l'harmonie de leur insertion dans leur site.

Patrimoine de niveau 3 :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales et urbanistiques qui ont conduit à son repérage, (mode d'implantation des constructions, aspect et teinte de matériaux, forme et/ou teinte de toiture, types de clôtures, ...), celles-ci seront reprises ou réinterprétées par les nouvelles constructions pour préserver ou renforcer l'harmonie de l'ensemble.

Les clôtures qui contribuent à l'identité d'un quartier, à la qualité d'une construction ou d'un ensemble d'intérêt patrimonial (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.) seront conservées et restaurées. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Elles pourront être prolongées dans la même facture y compris sur les fonds voisins (nonobstant les dispositions de l'article 6.1). Si elles sont démolies, totalement ou ponctuellement, les dispositions de l'article 6.1 s'appliquent.

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

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

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

ARTICLE 6.2 - PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Les éléments ou ensembles désignés ci-après et repérés sur le règlement graphique, font l'objet des mesures de protection suivantes :

1- Les espaces boisés existants ou à créer (dont les haies) classés en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont strictement protégés. Ils devront être confortés. S'ils ne portent pas atteinte à leur conservation sont autorisés :

- o les petites constructions (moins de 10m² d'emprise au sol) nécessaires à l'entretien, la gestion ou la fréquentation des lieux ;
- o les aménagements légers tels que chemins, mobiliers pour les sports ou les loisirs, ou signalétique.

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

2- Les espaces boisés repérés sur le règlement graphique (mais non classés au titre du L113-1 du code de l'urbanisme) sont préservés dans le cadre réglementaire fixé par le Code forestier. Tout défrichage devra faire l'objet d'une compensation (> voir les OAP thématiques)

3- Le maillage de haies identifié sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'urbanisme, sera globalement préservé et complété pour conforter ou restaurer ses fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères, en compatibilité avec les dispositions des O.A.P. thématiques et sectorielles.

En conséquence, ces haies ne pourront être supprimées que si cela est indispensable :

- à la création d'un bâtiment agricole en zone A
- à la réorganisation de fonciers agricoles,
- à l'élargissement d'une voie,
- à la création d'un accès ponctuel,
- à l'amélioration de la sécurité routière,
- ou à la réalisation d'un aménagement public ou d'intérêt collectif.

Sauf lors de la création d'un accès ponctuel, la plantation supprimée sera compensée par une replantation en recul ou à proximité, dans le respect de ses fonctionnalités.

Les talus et fossés qui doublent les haies en limites séparatives de propriétés ou en bordure de voie seront conservés. Lors d'un élargissement de voie, ils devront être reconstitués en recul afin de préserver leur fonctionnalité.

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

> La compensation répondra aux obligations fixées par le règlement. **L'avis de ... pourra être requis pour la quantification et la qualification de cette compensation.**

4- Les mares repérées en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront conservées et restaurées ou, si cela est indispensable à l'aménagement d'un secteur, remplacées par des ouvrages ayant la même fonctionnalité hydraulique et écologique.

> Les projets de suppression sont soumis à la procédure de Déclaration préalable.

5- Les éléments de paysage, terrains cultivés, sites et secteurs, identifiés et localisés sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, confortés et mis en valeur dans les conditions suivantes, en compatibilité avec les dispositions des O.A.P. thématiques et sectorielles, le cas échéant (Pièce 3 du PLUi).

Cela concerne :

- des arbres isolés,
- des alignements d'arbres,
- des parcs, jardins, prairies ou espaces verts au sein des espaces urbains ou ruraux,

Les changements d'usage, constructions, installations ou aménagements, qui seraient de nature à compromettre l'intérêt paysager ou écologique de ces sites ou éléments sont interdits. Leurs arbres et haies seront globalement préservés et confortés.

Cette préservation n'interdit pas (sous réserve des autres dispositions du règlement) :

- la création d'un accès ponctuel,



- la création d'un aménagement de sécurité,
- le déplacement d'une haie ou d'un alignement, si cela est nécessaire à l'élargissement ou la création d'une voie, ou à la sécurité des déplacements ;
- la création de chemins et voies, s'ils ne portent pas atteinte à la protection des arbres,
- la création de petites constructions ou d'installations sportives ou récréatives si elle ne porte pas atteinte à la protection des arbres (dont à leur système racinaire), aux continuités écologiques ou à l'intérêt paysager du site. Elles seront éloignées des arbres d'au moins 3m.

L'abattage d'arbres pourra être autorisé s'il est indispensable à un projet d'intérêt collectif, qui ne peut être localisé ailleurs. Il sera alors compensé par la plantation d'un nombre équivalent de sujets, déjà grands (diamètre 20/25 cm à 1m du sol) dans des fosses de taille suffisante.

IV - Stationnement et voirie

ARTICLE 7 – Stationnement

Dans les zones urbaines ou à urbaniser

Le stationnement des véhicules correspondant à l'ensemble des besoins des constructions, installations ou aménagements d'une unité foncière doit être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière ou dans son environnement immédiat (à moins de 300m). En cas d'impossibilité technique, d'aménager les places nécessaires au stationnement, le pétitionnaire pourra répondre à ses obligations par l'achat des places manquantes dans un parc public de stationnement, ou par leur aménagement dans un espace situé à moins de 300m de son unité foncière. **Cependant, pour les commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail, qui sont créés dans les zones bâties existantes, le stationnement nécessaire pourra être reporté sur l'espace public, si sa capacité le permet.**

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (voir ci-après) et faciles d'accès. La part du quota de stationnement mutualisable devra être librement accessible depuis une voie ouverte à la circulation publique.

Dans les quartiers existants, pour pallier le déficit de stationnement ou le stationnement sur les voies et emprises publiques, lors de la modification d'une clôture ou de la réorganisation d'une propriété bâtie, la nouvelle clôture sera disposée de façon à permettre la création de places de stationnement non closes.

Les aires de stationnement contribueront à la qualité paysagère par des plantations d'arbres et d'arbustes (voir les article 5.4 du règlement des zones) et à leur qualité environnementale par la limitation de l'imperméabilisation de leurs sols et la mise en place d'ombrières solaires (sous réserve des autres dispositions du règlement de chaque zone). **Les revêtements de sol des aires de stationnement occasionnel (non utilisé quotidiennement) devront être perméables.**

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci-dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme pour certaines activités économiques (articles L111-19, L111-20) ou pour les logements sociaux, les logements intermédiaires ou les structures d'hébergements (articles L151-34, L151-35, L151-36). Il ne préjuge pas des dispositions spécifiques prévues pour les personnes à mobilité réduite ou l'alimentation des véhicules électriques.

Lors de l'implantation de nouveaux établissements (par construction ou changement de destination) ou d'ensembles de logements collectifs ou intermédiaires de plus de 10 logements, il sera aménagé une aire de stationnement équipée pour le stationnement des cycles sur les espaces communs. Elle sera proportionnée aux besoins des usagers, clients et/ou personnels. Il sera ajouté une place pour un vélo non standard (vélo cargo, ...) par tranche entière de 10 places.

Rappel : Le stationnement des cycles respectera les dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation.

Les quotas de stationnement automobile prévus ci-dessous pourront être revus (sur justification par une étude spécifique) pour prendre en compte la spécificité de l'établissement, la desserte par les transports en commun ou le stationnement mutualisable disponible à proximité.

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET CYCLES ASSOCIÉS

Nouveau logement (par construction ou changement de destination) :

- pour un logement de 1 ou 2 pièces (et de moins de 65m²) : au moins 1 place de stationnement ;
- pour un logement d'au moins 3 pièces (et d'au moins 65m²) : au moins 2 places de stationnement ;

Hébergements collectifs, Hôtels et structures d'hébergement hôtelier (dont résidence-service, résidence de tourisme ou résidence hôtelière) :

- au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 2 chambres ou unités d'hébergement ;

Artisanat, commerce de détail, restauration :

- 1 place par tranche entière de 100m²
et 1 emplacement pour vélo par tranche de 5 places de véhicules automobiles ;

Pour les hôtels-restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte.

Autres activités économiques et équipements publics ou d'intérêt collectif :

- au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 100m² de surface de plancher et un emplacement pour vélo par tranche de 10 places de véhicules automobiles ;

Dans les zones agricoles ou naturelles et forestières

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les espaces requis pour les véhicules automobiles ou les cycles (nombre de places, voies de desserte, aménagement et plantations) seront donc établis



en fonction des destinations et de l'espace public disponible ou mutualisable à proximité, le cas échéant.

Forme des places de stationnement dans toutes les zones

POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES LEGERS :

Pour être prise en compte dans le quota précédent :

- les nouvelles places de stationnement ne pourront avoir une dimension inférieure à 5m x 2,5m rectangulaire y compris dans les aires de stationnement sous-bâtiment. Cette emprise nette pourra être au maximum, réduite de 0,1m du fait de la présence d'un obstacle et ce sur un maximum de 10% de sa longueur. Pour le stationnement en épis la largeur est réduite au plus à 2,30m.
- elles devront être réalisées :
 - soit en aérien : elles seront alors non-closes et directement accessibles depuis la voie ouverte à la circulation publique ;
 - soit en parking collectif sous construction : elles ne pourront alors être closes dans des "boxes".
- une place de stationnement ne pourra pas être commandée par une autre.

Ces dispositions ne préjugent pas de la dimension des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite ou l'alimentation des véhicules électriques.

POUR LES CYCLES :

Les aires ou locaux de stationnement devront être facilement accessibles depuis la voie publique (et le réseau cyclable environnant). Les aires seront équipées de dispositifs de fixation avec arceaux. Les aires extérieures de plus de 5 places seront couvertes.

Leur stationnement prendra en compte les dispositions du document portées en annexe en particulier en ce qui concerne les dimensions des couloirs d'accès nécessaire à du stationnement sous-construction.

> voir la notice sur le stationnement des vélos dans les annexes du règlement

ARTICLE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de la sécurité routière, de la collecte des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

Rappel : une permission de voirie doit être obtenue auprès du gestionnaire de la voie pour tout aménagement ou prise d'accès. Elle sera jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour les servitudes de passage : voir les articles 682 et suivants du code civil.

Accès :

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 ou obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. Le passage devra être adapté à la nature et l'importance des flux ainsi qu'à la sécurité routière.

Ainsi :

- il aura une largeur minimale de 3m, sauf en zone UE ou AUE où cette largeur minimale est portée à 5m.
 - S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous).
 - ses abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de l'unité foncière.
- Il pourra ainsi être imposé, en fonction du contexte :
- l'accès sur l'une d'elles, lorsqu'une unité foncière est bordée de plusieurs voies ;
 - le recul des porches et portails pour permettre le stationnement du véhicule en dehors de la chaussée lors des manœuvres d'entrée et sortie des unités foncières ;
 - la création d'un nouvel accès justement dimensionné (pour que les véhicules se croisent sans stationner sur la voie publique) lors d'un changement de destination ou d'usage, dans les zones A ou N.
 - la création de pans coupés à la sortie de la voie d'accès pour la visibilité et la facilité de manœuvre lors des entrées et sorties ;
 - le regroupement des accès pour réduire les risques routiers et préserver la qualité des paysages et de l'environnement. Ainsi, la juxtaposition de plusieurs voies d'accès « en drapeaux » le long d'une voie sera interdite.

Dispositions géographiques particulières pour les accès :

Aucun nouvel accès privatif pour les véhicules automobiles ne sera autorisé sur les chemins dont la largeur, la fréquentation ou l'équipement est incompatible avec la circulation automobile publique (autre qu'agricole).

Voirie :

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, compatibles avec le type et à l'importance du trafic engendrés par les constructions et les aménagements existants ou à venir.

Rappels : Les profils et emprises des nouvelles voies seront compatibles avec les OAP et les dispositions du schéma directeur cyclable.



Ainsi :

- Dans les nouveaux quartiers d'habitat ou ensemble de logements, les voies comprendront, **des places de stationnement (en espace commun) réparties à raison d'au moins une place pour 4 logements** ainsi qu'un espace aménagé et sécurisé pour le passage des piétons et des cyclistes.
- Les nouvelles **voies en impasse, ayant plus de 50m de longueur** ou desservant plus de quatre logements individuels, seront aménagées dans leur partie terminale, pour permettre le retournement de tous les véhicules amenés à les fréquenter (dont les véhicules de secours ou de ramassage des ordures ménagères). Les impasses sans espace de retournement, seront équipées à leur entrée d'une plateforme de présentation des déchets.
- **Les quartiers de plus de 40 logements ne pourront être desservis en impasse.**
- Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement la possibilité de raccorder sa voirie (rue et chemin piétonnier ou cyclable), en espace non-privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possible ultérieurement.

LARGEUR MINIMALE D'EMPRISE :

- voie automobile à sens unique : 4,5m (chaussée + passage des piétons et des cycles) ;
 - voie automobile à double sens : 6m (chaussée + passage des piétons et des cycles) ;
- Ces largeurs minimales sont portées à 5m et 8m en zone d'activités économiques (UE/ AUE).
- chemins piétons : 2m (chaussée) ;
 - voies mixtes cyclables et piétonnier : 3m (chaussée) ;
 - voies cyclables à sens unique : 2m (chaussée) ;
 - voies cyclables à double sens : 3m (chaussée).

S'ajoute à ces minima, l'espace nécessaire aux haies, fossés et talus, le cas échéant.

Au sein d'un secteur déjà urbanisé, ces largeurs pourront être ponctuellement adaptées pour prendre en compte un obstacle ou une contrainte sur le site.

RAPPELS : toute création ou modification d'accès ou de voirie sera étudiée en concertation avec le service gestionnaire, dont l'accord sera requis. Elle prendra en compte les conditions d'écoulement des eaux le long de la voie publique et ne pourra l'interrompre.

V – Autres équipements et Réseaux**ARTICLE 9 - Desserte par les réseaux****EAU POTABLE**

L'alimentation en eau potable pour la consommation humaine ne pourra s'effectuer qu'à partir du réseau public.

En conséquence, le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Cette obligation de raccordement s'applique lors d'une création, ou d'un changement d'usage ou de destination une alimentation en eau potable.

En cas d'alimentation complémentaire en eau (puit, eaux pluviales) une séparation totale des réseaux devra être réalisée.

EAUX USÉES

En application du zonage d'assainissement :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, nécessitant un dispositif d'assainissement des eaux usées. Il l'est aussi lors de l'aménagement de nouveaux locaux nécessitant un dispositif d'assainissement des eaux usées ;
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de VAL ES DUNES ; Cette demande concernera aussi les changements de destination ou d'usage de bâtiments existants.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Rappels :

- *Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans des fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.*
- *Le gestionnaire de l'espace public ou collectif visé par des rejets devra être consulté antérieurement à la demande d'autorisation d'urbanisme.*
- *Il sera fait application des dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique qui 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.*



EAUX PLUVIALES

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain. Sur justification de l'impossibilité physique de cette infiltration, ces eaux pourront être dirigées vers le milieu naturel ou le réseau avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées qui soit adapté à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect de la réglementation et du droit des propriétaires des fonds inférieurs et/ou du gestionnaire des fossés ou réseaux récepteurs.

Rappels :

- *Le gestionnaire de l'espace public ou collectif visé par des rejets devra être consulté antérieurement à la demande d'autorisation d'urbanisme.*
- *L'évacuation des eaux pluviales est interdite dans les réseaux d'eaux usées.*

ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

Les opérations d'aménagement prévoient l'enterrement des câbles des réseaux sur leur terrain d'assiette, sauf impossibilité technique majeure.

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires, devront être inclus dans la clôture ou la construction.

Lorsqu'un secteur est desservi par un réseau de chaleur collectif, les nouvelles constructions y seront raccordées.

ECLAIRAGE EXTERIEUR

L'éclairage extérieur respectera les dispositions prévues par le code de l'environnement.

Le principe qui doit guider le choix des installations est la sobriété de façon à limiter l'éclairage aux moments, zones et intensités strictement nécessaires aux activités et fréquentations, pour réduire autant que possible la pollution lumineuse et les consommations énergétiques.

Ainsi, dans le respect des dispositions du code de l'environnement :

- les installations d'éclairages seront disposées le plus bas possible ; Elles seront dirigées pour éviter l'éclairage omnidirectionnel vers le haut ou vers les espaces verts ou naturels environnants.
- elles permettront l'extinction pour la coupure nocturne prévue par le code de l'environnement ;

COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Les aménageurs disposeront dans les voies nouvelles, les ouvrages nécessaires au raccordement en souterrain, au réseau de desserte numérique très haut débit, en cohérence avec la programmation départementale.

DEFENSE INCENDIE

La défense incendie sera assurée conformément au règlement départemental en vigueur.

Lorsqu'une autorisation de construire ou d'aménager nécessite des ouvrages pour la sécurité incendie, la création de réserves (bâches, ...) sera privilégiée à la mise en place de canalisations de grands diamètres, lorsque celle-ci ne se justifie pas pour la desserte en eau potable.

ARTICLE 10 – Ordures ménagères

Lorsqu'une aire ou un local doit être aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires aux constructions ou installations, Il devra être judicieusement disposé pour minimiser les nuisances aux riverains.

Il sera facilement accessible depuis la voie publique par les véhicules de collecte (voir dispositions de l'article 8) et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération d'aménagement ou de construction.



III - RÈGLES PARTICULIÈRES PAR ZONES

ZONES URBAINES

document provisoire

Présentation de la zone

La zone UE est destinée à l'accueil d'activités économiques.

Elle pourra aussi recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec les activités présentes ou prévues.

Pour préserver sa capacité d'accueil et la capacité de développement des établissements présents, la création de logements y est interdite.

Elle se divise en secteurs où les règles, destinations ou sous destinations varient en fonction des sites et de leur voisinage, de leur desserte et de leur place dans l'armature économique du territoire.

On distingue ainsi :

- **des secteurs UEa** correspondant aux sites aménagés pour accueillir des activités industrielles ou artisanales (sans vente de biens), du commerce de gros et des entrepôts. Dans ces secteurs, du fait de leur localisation et de leur occupation, **le projet exclut l'implantation d'hôtellerie et de nouveaux commerces ou services à la population ; Il restreint l'implantation de nouvelles activités logistiques (par construction ou changement de destination) en application des orientations du SCOT.**

Decathlon Cagny ; le Bas Mesnil Cagny ; ZA St Sylvain ; Ouezy ; Agrial-Moult ; le fresne -Argences ; ZA sud -Moult ;

- **des secteurs UEb** qui peuvent recevoir une plus grande diversité d'activités, mais où en cohérence avec le DAAC du SCOT, l'implantation de nouveaux commerces de détail ou artisanats avec vente de biens est interdite (le commerce de gros et le commerce automobile restant autorisés) ; l'implantation de nouvelles activités logistiques (par construction ou changement de destination) y est aussi restreinte en application des orientations du SCOT.

Entrée de ville SO-Cagny ; Mercedes / Bunel -Frénouville ; Vimont SE ; Gare-Moult ; Cesny ; Airan ; Fierville-Bray ; Saint Pair ; ZA centre Moult/Argences ;

- **des secteurs UEc** qui peuvent recevoir la plus large gamme d'activités ou d'équipements, dont des commerces et activités de services ou des équipements publics ou d'intérêt collectif à destination de la population ; *Entrée de ville NO-Cagny ; ZA NO moult ; ZA NE Moult/Argences ; Saint Sylvain*
- **des secteurs UEx** exclusivement réservés à l'accueil d'activités et équipements d'intérêt public spécifiques à ces secteurs du fait de leur historique ou de leur localisation. En application du PADD, l'accueil de nouvelles activités y est strictement limité à celles qui disposent de liens fonctionnels avec le site de Tourbe ou avec la carrière **et** dont la présence sur ce site se justifie par leurs besoins en termes de surface et d'éloignement des zones habités du fait des nuisances et risques qui leur sont associées.

RD41-Bellengreville (dont l'extension à CT de Tourbe) ; Billy carrières ; Ouezy

RAPPEL :

- Tout projet de construction ou d'aménagement, en plus d'être conforme avec le règlement qui suit, devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles dans les périmètres indiqués sur le règlement graphique, et avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques (Pièce 3 du PLUi).
- L'implantation de tous commerces, artisanat avec vente de biens, ou entreprises logistiques doit être compatibles avec les orientations du SCOT de Caen Métropole ;
- Tous bâtiments d'au moins 10 000 m² de superficie doit être compatibles avec les orientations du SCOT de Caen Métropole pour ses consommations énergétiques ;

Règlement de la zone

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

UE/ARTICLE 1- Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et destinations et sous-destinations des constructions

Pour les destinations, voir le lexique dans l'introduction du règlement

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les constructions interdites par destinations et sous-destinations et par secteur. Pour les constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles deux et trois du règlement ci-après.

LEGENDE : I = Interdit ; A = autorisé ; sc : sous conditions * en compatibilité avec le SCOT

Destinations de constructions autorisées selon les secteurs	UEa	UEb	UEc	UEx
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Asc	Asc	A	A
Logements / hébergements	I	I	I	I
Hébergements hôteliers et touristiques	I	I	A	I
Restauration	I	A	A	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail - Cinéma	I*	A sc*	A sc*	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle - Bureaux	I	A	A	I
Commerces de gros / Cuisine de vente en ligne Centre de congrès et d'exposition	A	A	A	I
Entrepôts (= Activités logistiques)	Asc*	Asc*	Asc*	I
Industrie et autres artisanats	A	Asc	Asc	Asc
Exploitation agricole ou forestière	A	I	I	I

Sont de plus interdits :

- Tout changement au profit d'activités ou de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans le secteur ;
- Le stationnement de caravanes ainsi que l'implantation de tout camping ou hébergement léger de loisirs ;
- Dans les secteurs « de valorisation paysagère » identifiés et localisés sur le règlement graphique, seuls les constructions, installations et aménagements prévus à l'article 2 sont autorisés. Ils le sont en compatibilité avec les OAP (thématiques et sectorielles).

- Dans les secteurs « non aedificandi » porté sur le règlement graphique, toutes nouvelles constructions :

- Installations solaires ou photovoltaïques : voir les dispositions communes à toutes les zones

UE/ARTICLE 2 - Autorisations sous conditions de certains usages affectations des sols, activités, et destinations et sous-destinations des constructions

- Les équipements et services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés s'ils sont compatibles avec les activités autorisées dans le secteur ;
- Les commerces de détail et activités logistiques ne sont autorisés que dans les conditions précisées à l'article 3 ci-après ;
- Sur les unités foncières qui bordent des quartiers d'habitat, seuls sont autorisés les aménagements, les constructions et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), qui sont destinés à des usages compatibles avec les risques et nuisances acceptables pour ce voisinage. Cette compatibilité sera appréciée au regard des nuisances et risques qu'ils pourraient engendrer (bruits, odeurs, flux de poids lourds, type de stockage, ...). Cette disposition s'applique lors de la création d'un établissement ou lors d'un changement de destination.
- Sauf pour les commerces de détail, logements et activités logistiques : l'extension limitée des constructions dont la destination n'est plus autorisée par le présent règlement reste possible sous réserve que l'extension ne soit pas de nature à remettre en cause l'accueil des destinations autorisées dans la zone et qu'elle ne soit pas de nature à renforcer les risques et nuisances sur les fonds voisins.
- Les dépôts de déchets, matériaux, matériels ou véhicules ne sont autorisés que sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) sous réserve de leur compatibilité (en termes de nuisances ou risques de pollutions) avec le voisinage et l'environnement où ils s'insèrent.

- Les stockages extérieurs de matériels ou matériaux visibles le long des voies ne sont autorisés que sous réserve d'aménagements paysagers d'accompagnements (haie basse taillée, alignement d'arbres, ...).

- la création d'un local accessoire à usage d'hébergement est autorisée s'il est indispensable au gardiennage d'un établissement. Il devrait être intégré à une construction à usage de services ou d'équipement sans pouvoir en être dissocié, et avoir une surface de plancher d'au plus 40m² ;

- Les secteurs « de valorisation paysagère » identifiés et localisés sur le règlement graphique seront plantés et si besoin dé-artificialisés. Ils recevront, les plantations d'accompagnement des constructions, ainsi que des arbres et/ou des haies bocagères épaisses lorsqu'ils sont en bordure des espaces agricoles ou naturels ou des quartiers d'habitat. Ils ne pourront recevoir ni aires de stockage ni aires d'exposition. Les aires de stationnement devront être paysagers, à raison d'un arbre pour 3 places. Les accès ponctuels, les voies pédestres ou cyclables et les installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif (clôtures*, poteaux, pylônes, etc.) sont aussi autorisés.

- Le long des RD613, RD80, RD40 et RD41 y seront mis en place les aménagements paysagers prévus par les OAP thématiques.

UE/ARTICLE 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Maintien de la capacité de la zone à accueillir des activités économiques nécessitant l'éloignement de l'habitat :

La création de logements est interdite dans les différents secteurs de la zone. Les annexes et extensions des logements existants le sont aussi.

Les activités, constructions et installations autorisées dans les secteurs UEx sont strictement limitées à celles qui ne peuvent trouver place dans les autres zones urbaines du fait de leur nature.

Maitrise de l'implantation d'activités logistiques :

L'implantation ou l'extension d'activités logistiques est encadrée par le SCOT de Caen Métropole.

Les nouvelles implantations logistiques ne pourront couvrir plus de 30% de la superficie d'une zone (tous secteurs compris et hors voirie). Cette disposition ne s'applique pas

- à l'ouest de la RD230 (c'est à dire à l'ouest du Carrefour Philippe sur Cagny.
- Au réinvestissement de bâtiments préexistants ;

Maitrise de l'implantation des commerces de détail (et artisanats assimilés à des commerces de détail), Drive, cinéma et activité de services (au sens du SCOT de Caen Métropole) :

L'implantation ou l'extension de commerces est encadrée par le Document d'Orientations et d'Objectifs et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCOT de Caen Métropole qui précisent les orientations à respecter pour l'obtention d'une autorisation d'aménagement commercial. Il concerne tous les ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code du commerce) dont la surface de vente excède 300m².

RAPPEL : Elle l'est aussi par les dispositions de l'article L752-6 V du Code du commerce, qui limite l'artificialisation des sols par le commerce.

Ainsi :

- **En UEa** : la création d'un commerce ou d'un ensemble de commerces* de détail est interdite, qu'elle résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant.
- **En UEb** : seule l'extension limitée de commerces existant est autorisée ;
- **En UEc** : la création d'un commerce dont la surface de vente est inférieure à 300m² est interdite que cette création résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant. *Ceux-ci ont vocation à s'inscrire dans les zones urbaines ou à urbanisées d'habitat.* L'extension limitée de commerces existant est cependant toujours autorisée ; Cette disposition ne s'applique pas sur le pôle de services de Saint Sylvain, vu sa taille.
- **En UEx** : la création de commerces est interdite.

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UE/ARTICLE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

UE/ARTICLE 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition spécifique

UE/ARTICLE 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique :

- ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions qui seraient implantées sur une emprise publique (non cadastrée).
- ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante qui ne les respecte pas, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.
- ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques (en particulier par le gestionnaire d'une voie).
- ne sont pas applicables aux ombrières solaires de parking destinées à la production d'énergie renouvelable qui sont implantées à au moins 2m de l'alignement, sous réserve que l'accès automobile se fassent perpendiculairement à la voie.



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

Sous réserve des espaces paysagers protégés ou dont l'aménagement est prévu par les OAP, les constructions et installations sont implantées:

- le long des voies ferrées : à une distance de leur alignement au moins égale à 3m;
- le long des chemins pédestres ou cyclables et autres emprises publiques (espaces verts, aire de stationnement, ...) avec un recul au moins égal à 3m ;
- le long des voies ouvertes à la circulation publique :
 - RD613: à une distance au moins égale à 25m de l'alignement ; cette distance est réduite à 10m, si le bord de voie est planté d'un alignement d'arbres de haute tige (dans les conditions précisées par les OAP thématiques) ;
 - RD40, RD41 et RD230 : à une distance au moins égale à 20m de l'alignement ; cette distance est réduite à 10m, si le bord de voie est planté d'une haie basse doublée d'un alignement d'arbres de haute tige (dans les conditions précisées par les OAP thématiques) ou d'une haie bocagère haute qui masque les vues sur les zones de travail et de stockage.
 - Autres voies ouvertes à la circulation : à une distance de leur alignement au moins égale à 5m (sous réserve des secteurs de valorisation paysagère); Cependant, les constructions de plus de 10m de hauteur seront implantées de façon que tout point de la construction soit à une distance de l'axe de la voie au moins égale à la différence d'altitude entre ce point et le point le plus proche de cet axe. (*Rappel : les installations techniques de faible emprise sont exclues du calcul*).

UE/ARTICLE 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions de cet article :

- ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante qui ne les respecte pas, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite de propriétés.
- ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques (en particulier pour la protection contre l'incendie).
- ne sont pas applicables aux ombrières solaires de parking destinées à la production d'énergie renouvelable qui sont implantées à au moins 2m de la limite séparative de propriétés.

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

Le long des limites séparatives qui sont aussi des limites de zones avec un quartier d'habitat (existant ou à venir) :

- Les constructions sont implantées de façon que tout point de la construction soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la différence d'altitude entre

ce point et le point le plus proche des limites séparatives de propriétés. Cette distance sera au minimum de 5m.

Le long des autres limites séparatives :

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

Cependant, sur les limites séparatives internes à la zone, l'implantation en limite séparative de propriétés est autorisée si les dispositions nécessaires à la sécurité contre l'incendie sont prises (servitude de passage, ...).

UE/ARTICLE 4.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Les dispositions qui suivent ne préjugent pas des reculs nécessaires à la sécurité ou la salubrité publiques ou de ceux prévus par le Code du travail.

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3m.

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

UE/ARTICLE 4.5 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

L'emprise au sol des constructions est limitée à 45%, sauf en UEx où elle est limitée à 20%

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

UE/ARTICLE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Voir les O.A.P. – Pièce 2b

UE/ARTICLE 5.1 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction, de son usage ou de sa destination, devra, pour son expression architecturale et ses aménagements extérieurs, s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant. En conséquence :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit.
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un parc d'activités, présentent des caractéristiques architecturales qui le qualifient et contribuent à son identité



paysagère (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, type de clôture, type de modénature, etc.), celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

- Le traitement architectural concernera l'ensemble d'un bâtiment sans discrimination entre façades (avant et arrière). Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin. Les installations et éléments techniques sur toiture ou façade, seront masquées depuis les voies ouvertes à la circulation automobile, de même que les toitures à faible pente le seront par des acrotères.
- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.
- Les annexes et extensions présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
- Les teintes vives sont strictement limitées à des éléments ponctuels de modénature. Elles ne devront pas être visibles depuis les lointains.
- Les devantures commerciales prendront en compte les matériaux, rythmes et proportions des devantures et façades voisines de façon à conforter une harmonie générale (sans surenchère publicitaire).

UE/ARTICLE 5.2 - CLOTURES

Les dispositions ci-après ne préjugent pas de dispositions particulières qui pourraient être imposées pour la sécurité routière ou la sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif, ou, lorsque les règles de l'article 6 s'appliquent, pour la protection paysagère des sites ou quartiers d'intérêt patrimonial.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf pour masquer, depuis les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service.

En l'absence de clôture, la limite avec l'espace public sera marquée par une bordure.

Elles ne devront pas porter atteinte à la visibilité aux carrefours ou en entrée/sortie des unités foncières.

Elles seront choisies pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Lorsqu'existe un type de clôture contribuant à l'identité paysagère d'une zone ou d'un quartier il devra être respecté.

La hauteur totale maximale des clôtures (tout dispositif confondu) est limitée à 2m, sauf pour préserver la continuité d'un alignement par rapport à la rue ou à la limite séparative, du fait de clôtures préexistantes, du relief ou de différences de niveaux entre unités foncières.

Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limite séparative dans le cadre fixé par cet article ; Il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant.

Sur rue, la hauteur des clôtures pleines est limitée à 0,80m ; elle pourra être ponctuellement adaptée pour l'intégration d'un portail ou de coffrets techniques.

En limite avec les espaces agricoles et naturels, les clôtures seront faites de haies bocagères doublées ou non de grillage d'une couleur sombre ou neutre.

UE/ARTICLE 5.3 - PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

> Voir les prescriptions prévues par les dispositions communes à toutes les zones

LIMITATION DE L'IMPERMÉABILISATION et OBLIGATION DE PLANTER :

Au moins 10% de la superficie des unités foncières sera réservé à des surfaces non imperméabilisées et plantées. Dans ce quota seront pris en compte :

- les secteurs de valorisation paysagère,
- les ouvrages de gestion des eaux pluviales si par leur paysagement ils font partie des espaces d'agrément (noues, mares, etc.),

Rappel : les aires de stationnement respecteront les dispositions de « verdissement » prévues à l'article L111-19-1 du Code de l'Urbanisme.



Présentation de la zone

La zone UF regroupe les espaces que le PLUi réserve à des équipements et services publics ou d'intérêt collectif, du fait de l'importance de leur rôle ou de leur situation au cœur ou en bordure des quartiers d'habitat. Ils peuvent présenter des vocations très diverses : culturelle, sportive, récréative, mémorielle, muséale, culturelle, sécuritaire, scolaire, sanitaire, sociale, etc.

Pour préserver leurs capacités d'accueil, la création de logements y est interdite, la création d'hébergements y est encadrée.

C'est une zone où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

On distingue au sein de la zone **des secteurs UFv**, peu ou pas artificialisés et bâtis, qui ont vocation à le rester, du fait de leur contribution à la trame verte et/ou récréative du territoire. Ils sont ainsi principalement destinés à l'accueil de parcs et jardins, d'espaces mémoriels, d'aires, installations ou constructions pour les sports ou les loisirs,

RAPPEL :

- Tout projet de construction ou d'aménagement, en plus d'être conforme avec le règlement qui suit, devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du PLUi) qu'elles soient « sectorielles » dans les périmètres indiqués sur le règlement graphique ou « thématiques » ;
- Les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique ou des articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

I – Destination des constructions, usage des sols et natures d’activités

UF/ARTICLE 1- Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d’activités et destinations et sous-destinations des constructions

Pour les destinations, voir le lexique dans l'introduction du règlement

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les constructions interdites par destinations et sous-destinations et par secteur. Pour les constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles deux et trois du règlement ci-après.

LEGENDE : I = Interdit ; A = autorisé ; sc : sous conditions

Destinations de constructions autorisées selon les secteurs	UF	UFv
Équipements d’intérêt collectif et services publics	A	Asc
Logements / hébergements	Asc	I
Hébergements hôteliers et touristiques	I	I
Restauration	I	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	I	I
Activités de services avec accueil d’une clientèle - Bureaux	I	I
Centre de congrès et d’expositions – Cinéma	A	I
Exploitation agricole ou forestière	Asc	Asc
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	I	I

Sont de plus interdits :

- Tout changement de destination au profit de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans le secteur ;
- Les changements d’usage au sein des éléments paysagers remarquables (repérés en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l’urbanisme) qui seraient de nature à compromettre l’intérêt paysager du site ;
- Les logements
- Les hébergements, sauf ceux visant des publics spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, etc.) ou ceux destinés à l’accueil de groupe dans le cadre des loisirs; ils ne peuvent pas être autorisés en UFv ;
- Les constructions agricoles à l’exception des serres de production dans des jardins ou des espaces pédagogiques ;
- Dans les secteurs « de valorisation paysagère » identifiés et localisés sur le règlement graphique, seuls les constructions, installations et aménagements prévus à l’article 2 sont autorisés. Ils le sont en compatibilité avec les OAP (thématiques et sectorielles).

UF/ARTICLE 2 – Autorisations sous conditions de certains usages affectations des sols, activités, et destinations et sous-destinations des constructions

En UFv, sont seuls autorisés (sous réserve des règles communes à l’ensemble des zones sur la prise en compte des zones humides et des risques naturels) :

- Les voies automobiles, piédestres ou cyclables,
- Les parcs, jardins et aires de jeux ou de sport , y compris les espaces paysagers pour la gestion des eaux pluviales des eaux usées, où la création/préservation de zones humides ;
- Les ouvrages de petite dimension nécessaires aux équipements d’infrastructures publics ou d’intérêt collectif (poste électrique, ...),
- Les constructions liées et nécessaires à l’accueil du public (installations sanitaires, ...) ou pour le bon fonctionnement des équipements présents ;
- Les abris de jardin dans les jardins familiaux, sous réserve d’avoir une emprise au sol inférieure à 12m² et une hauteur totale inférieure à 3m. Ils ne pourront bénéficier d’aucune extension ultérieure ;
- Les ouvrages, installations et aménagements compatibles avec l’équipement présent dans le secteur ;

LOCAUX ACCESSOIRES :

- Sauf en UFv: la création d’un local accessoire à usage d’hébergement est autorisée s’il est indispensable au gardiennage d’un établissement. Il devrait être intégré à une construction à

usage de services ou d'équipement sans pouvoir en être dissocié, et avoir une surface de plancher de moins de 40m² ;

UF/ARTICLE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions spécifiques.

II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UF/ARTICLE 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UF/ARTICLE 4.1 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions liées aux jardins familiaux auront une hauteur maximale de 3m.

➤ pas de hauteur maximale pour les constructions

UF/ARTICLE 4.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions respectent les indications portées sur le règlement graphique. En l'absence d'indications les dispositions suivantes s'appliquent.

Les constructions et installations sont implantées :

- le long des voies ferrées : à une distance de l'alignement au moins égale à 2m.
- le long des chemins pédestres ou cyclables : avec un recul au moins égal à 2m.
- le long des autres voies ouvertes à la circulation publique : soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 2m. Cependant un retrait supérieur pourra être exigé par le gestionnaire de la voie pour la bonne gestion des flux ou pour la sécurité routière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions qui seraient implantées sur une emprise publique (non cadastrée), ni aux ombrières solaires de parking qui sont destinées à la production d'énergie renouvelable si elles sont implantées à au moins 2m de l'alignement et si leurs accès automobiles sont perpendiculaires à la voie. Elles ne s'opposent pas à l'extension 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.

UF/ARTICLE 4.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions suivantes ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques.

Le long des limites séparatives qui sont aussi des limites de zones avec un quartier d'habitat (existant ou à venir) :

- Les constructions sont implantées de façon que tout point de la construction soit à une distance des limites séparatives de propriétés **au moins égale à la différence d'altitude** entre ce point et le point le plus proche des limites séparatives de propriétés. Cette distance sera au minimum de 3m.

Le long des autres limites séparatives :

- Les constructions sont implantées de façon que tout point de la construction soit à une distance des limites séparatives de propriétés **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude** entre ce point et le point le plus proche des limites séparatives de propriétés. Cette distance sera au minimum de 3m.

Cependant sont autorisées :

- l'extension limitée d'une construction existante, qui ne satisfait pas aux dispositions précédentes, si cette extension ne réduit pas la distance avec la limite de propriétés ;
- l'implantation d'une ombrière solaire destinée à la production d'énergie renouvelable si son recul avec la limite séparative est au moins égal à 2m.

UF/ARTICLE 4.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Il n'est pas établi de règles, ce qui ne préjuge pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques, au titre d'autres réglementations.

UF/ARTICLE 4.5 – VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

En UFv : l'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur. Ce quota est mutualisable.

Sur le reste de la zone : pas de limitation.



UF/ARTICLE 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**UF/ARTICLE 5.1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

➤ Voir les règles communes à toutes les zones.

UF/ARTICLE 5.2 CLOTURES

Les dispositions ci-après ne préjugent pas de dispositions particulières qui pourraient être imposées pour la sécurité routière ou la sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif, ou, lorsque les règles de l'article 6 s'appliquent, pour la protection paysagère des sites ou quartiers d'intérêt patrimonial.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf pour masquer, depuis les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service.

Elles ne devront pas porter atteinte à la visibilité aux carrefours ou en entrée/sortie des unités foncières.

Elles seront choisies pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Lorsqu'existe un type de clôture contribuant à l'identité paysagère d'un quartier ou à la qualité patrimoniale d'une construction, il devra être respecté.

Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant (en compatibilité avec la gamme colorée prévues par les OAP);

Dans les zones potentiellement inondables ou submersibles, ou les terrains en pente, les clôtures pleines permettront la circulation des eaux et de la petite faune, par des dispositifs adaptés en partie basse ;

En limite avec les espaces agricoles et naturels, les clôtures seront faites de haies bocagères doublées ou non de grillage d'une couleur sombre ou neutre ou de clôtures de type « haras » (lisses normandes) de couleur bois ou blanche, pour permettre la transparence écologique.

Elles auront une hauteur maximale de 2m (tout dispositif confondu) sauf pour préserver la continuité d'un alignement par rapport à la rue ou à la limite séparative, du fait de clôtures préexistantes, du relief ou de différences de niveaux entre unités foncières.

Sur rue, la hauteur de la partie pleine est limitée à 0,80m. Elle pourra être ponctuellement adaptée pour l'intégration d'un portail ou de coffrets techniques.

Les clôtures nécessaires à la mise en sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions de cet article, en respectant les objectifs paysagers précédents, de même que celles prenant place sur des foncières à la topographie particulière (fort dénivelé entre fonds, etc..

UF/ARTICLE 5.3 PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

voir les O.A.P. – Pièce 3

Les espaces plantés et perméables correspondront à une superficie au moins égale à :

- 30% de la superficie du secteur en UF,
- 70% de la superficie du secteur en UFv



Présentation de la zone

La zone « urbaine générale » dite UG regroupe les quartiers d'habitation au sein desquels des commerces, équipements ou activités économiques compatibles avec cette destination principale, peuvent être accueillis.

Elle se divise en secteurs. Leurs règles varient en fonction des choix du projet quant à l'évolution de leur occupation, de leurs formes urbaines, de leur environnement et de leurs paysages.

On distingue ainsi :

- **Les secteurs UGa** regroupent les quartiers de centre-ville ou centre-bourg, les plus denses du territoire. La plupart des maisons et immeubles y forment des fronts bâtis quasi-continus dont on souhaite préserver la continuité pour la cohérence du paysage urbain. *Centre d'Argences*
- **Les secteurs UGb** présentent des formes urbaines mixtes avec des constructions implantées ou non à l'alignement et en limites séparatives. Ils correspondent à des implantations anciennes de bâtiments vernaculaires que des pavillons ou hangars sont venus juxter, au fil des dernières décennies, ou à des quartiers pavillonnaires denses. Les hauteurs y sont la plupart du temps, celles du bâti vernaculaire, la densité est intermédiaire entre le secteur UGa et le secteur UGc. **Le règlement autorise leur densification dans le respect du gabarit urbain actuel.**
- **Les secteurs UGc** regroupent les quartiers où l'habitat pavillonnaire peu dense est dominant. Le règlement y favorise la densification « douce » et le déploiement de plus de mixité fonctionnelle, c'est-à-dire de nouvelles possibilités d'extension de l'existant et d'implantation de commerces et services, sans que ne soit remis en cause, leur cadre de vie.
- **Les secteurs UGd** regroupent des quartiers qui se caractérisent par la mixité de leur occupation ou de leurs formes urbaines ou les possibilités de confortement de ces mixité et diversité. Le règlement facilite ainsi leur évolution, tant en termes de fonctions que de formes urbaines.

RAPPEL :

- Tout projet de construction ou d'aménagement, en plus d'être conforme avec le règlement qui suit, devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 2b) qu'elles soient sectorielles dans les périmètres indiqués sur le règlement graphique, ou thématiques ;
- Les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique ou des articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

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

UG/ARTICLE 1- Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et destinations et sous-destinations des constructions

Pour les destinations, voir le lexique dans l'introduction du règlement

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les constructions interdites par destinations et sous-destinations et par secteur. Pour les constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles deux et trois du règlement ci-après.

LEGENDE : I = Interdit ; A = autorisé ; sc : sous condition

* dans le cadre d'un changement de destination,

Destinations de constructions autorisées selon les secteurs	UGa	UGb	UGc	UGd
Équipements d'intérêt collectif et services publics	A	A	A	A
Logements / hébergements	A	A	A	A
Hébergements hôteliers et touristiques	A	A	A	A
Restauration	A	A	A	A
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	A sc*	A sc*	A sc*	A sc*
Activités de services avec accueil d'une clientèle - Bureaux	A sc	A sc	A sc	A sc
Centre de congrès et d'expositions - Cinéma	A	A	A	A
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	I	I	I	I
Exploitation agricole ou forestière	Asc	Asc	A sc	A sc

Sont de plus interdits :

- Tout changement au profit de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans le secteur ou la zone ;
- Les constructions, installations et aménagements incompatibles avec les principes et orientations prévus dans les OAP thématiques ou sectorielles (Pièce 2b du PLUI) ;
- Les constructions, installations, usage de sols et activités incompatibles avec la proximité de quartiers d'habitat du fait des risques, nuisances (bruits, odeurs, ...), pollutions ou trafics (flux de poids lourds, ...) qui leur sont associés ;
- La création de dépôts de déchets de ferrailles, matériaux de démolition et véhicules désaffectés, hors les aménagements pour le ramassage des ordures ménagères ;
- **Dans les secteurs « de lisières d'urbanisation »** délimités sur le règlement graphique, seuls les constructions, installations ou aménagements prévus dans les articles 2 sont autorisés
- **Dans les secteurs « de valorisation paysagère »** identifiés et localisés sur le règlement graphique, seuls les constructions, installations et aménagements prévus à l'article 2 sont autorisés. Ils le sont en compatibilité avec les OAP (thématiques et sectorielles).

UG/ARTICLE 2 - Autorisations sous conditions de certains usages affectations des sols, activités, et destinations et sous-destinations des constructions

RAPPEL : Lorsqu'une unité foncière est comprise dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies, tout projet (de construction, d'aménagement, d'usage ou d'activité, ...) devra être compatible avec ces orientations.

Sont seulement autorisés, les aménagements, les constructions et les installations classées pour la protection de l'environnement qui sont compatibles avec la proximité d'habitat, ainsi :

- Pour les constructions et installations agricoles : les annexes (dont les serres) et l'extension limitée des constructions à usage agricole existantes, sont autorisées sous réserve du respect de la condition précédente ;
- Les dépôts de déchets, matériaux, matériels ou véhicules ne sont autorisés que sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) sous réserve de leur compatibilité (en termes de nuisances ou risques de pollutions) avec le voisinage et l'environnement où ils s'insèrent.



Dans les secteurs de « lisières d'urbanisation » désignés sur le règlement graphique, sont seulement autorisés:

- une annexe ou une extension des constructions existantes, si elles présentent, **dans le secteur**, au plus 20m² d'emprise au sol supplémentaire ou au plus 40m² de surface de plancher supplémentaire, par unité foncière existante lors de l'approbation du PLUi ;
- les ouvrages de petite dimension nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, s'ils font l'objet d'une insertion paysagère ;
- les parcs, jardins et espaces verts plantés ;
- s'ils ne conduisent à l'imperméabilisation que d'une partie mineure des sols et qu'ils ne supposent pas la destruction d'arbres d'intérêt paysager : les voies et chemins d'accès ;

Dans les secteurs « de valorisation paysagère » localisés sur le règlement graphique : les espaces verts et plantations (arbres, alignements, arbres, bosquets, haies, ...) seront préservés ou aménagés et plantés en compatibilité avec les OAP. Ils seront dé-artificialisés si besoin.

Ils pourront cependant recevoir, pour conforter la qualité du cadre de vie des quartiers d'habitat :

- la création de chemins pédestres ou cyclables, s'ils ne portent pas atteinte à la protection des arbres d'intérêt paysager ;
- des parcs et aménagements paysagers, (merlons, haies, arbres d'alignement, ...) ;
- des installations ou équipements légers et démontables pour des activités collectives de sports ou de loisirs ;
- des installations ou ouvrages techniques de petite dimension, nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, qui ne peuvent être implantés ailleurs, sous réserve de leur insertion dans le paysage par des plantations d'accompagnement, en tant que besoin ;

UG/ARTICLE 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

IMPLANTATION DES COMMERCES

L'implantation ou l'extension de commerces est encadrée par le Document d'Orientations et d'Objectifs et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCOT de Caen Métropole qui précisent les prescriptions à respecter pour l'obtention d'une autorisation d'aménagement commercial. Il concerne tous les ensemble commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code du commerce) dont la surface de vente excède 300m².

RAPPEL : Elle l'est aussi par les dispositions de l'article L752-6 V du Code du commerce, qui limite l'artificialisation des sols par le commerce.

PRESERVATION ET DEVELOPPEMENT DE LA DIVERSITE COMMERCIALE,

Dans les secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale, inscrits sur le règlement graphique en application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme : le changement de destination des commerces ou activités de service est interdit sauf au profit

d'équipements publics ou d'intérêt collectif et de l'une des sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail ; restauration ; activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; cinéma ;

Non compris : commerce de gros / hôtels

Cette règle ne s'applique pas aux parties communes nécessaires au fonctionnement des parties des bâtiments utilisées pour une autre destination (hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, ...) ; *Délimités sur Cagny / Argences*

DIVERSIFICATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS / Rappel des OAP

Les opérations d'aménagement ou de constructions d'au moins 15 logements (en une ou plusieurs opérations ou en une ou plusieurs phases, sur un même secteur ouvert à l'urbanisation) ou prévue sur un secteur **d'au moins 0,25ha** seront compatibles avec les objectifs de diversification de l'offre de logements et d'hébergements prévues dans les OAP thématiques du PLUi (**OAP U3**) et précisées (le cas échéant) dans les OAP sectorielles.

RECIPROCITE AGRICOLE

Les dispositions prévues à l'article L111-3 du Code rural (1^{er} alinéa) permettant la réciprocité des reculs entre les constructions agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers seront appliquées aux nouvelles constructions et changement de destination.



II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UG4 - Volumétrie et implantation des constructions

> Rappel : les règles édictées par le PLUI sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain issu de la division en propriété ou en jouissance

UG/ARTICLE 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le mode de calcul des hauteurs : voir le lexique dans l'introduction du règlement

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les hauteurs maximales autorisées sont :

En UGa : Les constructions comprendront au maximum **trois niveaux droits** (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 10m), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'1,5m et un niveau supplémentaire sous comble ou en attique.

En UGb et UGc : Les constructions comprendront au maximum **deux niveaux droits** (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 7m), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'1,5m et un niveau supplémentaire sous comble ou en attique.

En UGd : Les constructions comprendront au maximum **trois niveaux droits** (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 13m), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'1,5m et un niveau supplémentaire sous comble ou en attique.

Cependant, sur l'ensemble de la zone, une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- pour s'adosser à un bâtiment de plus grande hauteur ou pour permettre l'extension limitée d'une construction existante de plus grande hauteur. Elle le sera sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.
- pour prendre en compte l'exceptionnalité et la qualité architecturale d'une construction (ou une extension de construction) publique ou d'intérêt collectif.
- pour la localisation en rez-de-chaussée d'équipements collectif ou d'activités économiques : un dépassement d'un maximum d'un mètre (sans création de niveau supplémentaire) est autorisé.

UG/ARTICLE 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

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, ou aux constructions qui seraient implantées sur une emprise publique (non cadastrée).
- ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante qui ne les respecte pas, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement et ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

Les constructions et installations respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique. En l'absence de prescriptions, les dispositions suivantes s'appliquent. Elles ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés, en fonction du contexte, pour des raisons de sécurité routière ou de bonne gestion des flux, par le gestionnaire de la voie.

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE,

Les constructions seront implantées :

- le long des cours d'eau : à une distance des berges au moins égale à 5m ;
- le long des canaux ou fossés mentionnés au cadastre : à une distance des berges au moins égale à 2m ;
- le long des voies ferrées : à une distance de l'alignement au moins égale à 2m.
- le long des chemins pédestres ou cyclables et autres emprises publiques (espaces verts, aire de stationnement, ...) avec un recul au moins égal à 2m. Cependant, les constructions de moins de 20m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur (type abris de jardin) pourront être implantés avec un recul réduit à 1m s'ils le sont à l'arrière d'une haie bocagère.

Devant la porte d'un garage qui ouvre sur la voie : le retrait d'une construction ou partie de construction sera au moins égal à 5m, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de son emprise.

DE PLUS :

En UGa :

Les nouvelles constructions (ou extensions de construction) **seront implantées dans le prolongement des fronts bâtis** (continus ou non) qui existent à l'alignement ou en recul de l'alignement, des voies ouvertes à la circulation automobile. Seules des annexes pourront être implantées en second plan.

Cependant,



- des retraits (totaux ou partiels) seront possibles pour assurer la sécurité des échanges, servir la qualité architecturale de la construction ou la qualité urbaine (lors de la présence d'un alignement d'arbres, pour la création d'espace collectif ouvert à la fréquentation du public, ...);
- si la continuité du front bâti est assurée par une construction ou par une clôture d'une hauteur au moins égale à 2m qui est faite d'un mur maçonné à la façon traditionnelle (en pierres de Caen ou en brique) surmonté ou non de ferronnerie, alors les nouvelles constructions pourront être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Ce retrait sera au moins égal à 3m.

En l'absence de front bâti le long d'une voie, les nouvelles constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, au moins égale à 3m.

En UGb :

Les nouvelles constructions (ou extensions de construction) **peuvent être** implantées dans le prolongement des fronts bâtis (continus ou non) qui existent à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, sauf devant un garage dont la porte ouvre sur la voie : le retrait de la construction ou partie de construction sera au moins égal 5m pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie.

Dans les autres cas, elles sont implantées à une distance au moins égale à 3m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

UGc et UGd :

Les nouvelles constructions (ou extensions de construction) seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m.

UG/ARTICLE 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Les constructions et installations respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique. En l'absence de prescriptions, les dispositions suivantes s'appliquent. Elles ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques.

En UGa :

Dans une bande 15m comptée par rapport au front bâti existant (à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile), une construction peut être implantée en limites séparatives de propriétés si elle vient s'adosser à une construction existante sur le fonds voisin ou sinon, si sa hauteur à l'égout est inférieure à 4m et sa hauteur au faitage est inférieure à 9m.

Dans les autres cas, les constructions sont implantées :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m,
- soit en limite séparative ou à une distance au moins égale à 2m, si leur hauteur dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage.

En UGb et UGc,

Une construction est implantée :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 2m, si elle ne compte pas d'ouverture avec vue sur la façade qui fait face à la limite séparative,
- soit en limite séparative si elle s'adosse à une construction existante (et ce, dans la limite de son héberge) ou si elle présente une hauteur qui n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage, dans la partie présente dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite.

En UGd,

Une construction est implantée :

- soit 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 propriétés, avec un minimum de 2m.
- soit en limite séparative si elle s'adosse à une construction existante (et ce, dans la limite de son héberge) ou si elle présente une hauteur qui n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage, dans la partie présente dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite.

Sur l'ensemble de la zone :

- L'implantation en limite séparative est autorisée sur les limites créées à l'intérieur d'une opération d'aménagement, dans les conditions fixées par son règlement.
- L'extension limitée d'une construction qui existe et qui ne respecte pas les dispositions précédentes, est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Rappel pour prise en compte :

En application du Code civil (articles 675 et suivants), il ne peut être ouvert une fenêtre ou une porte ou créée une ouverture, dans un bâtiment ou une clôture située en limite séparative de propriétés, sans le consentement express du propriétaire du fond voisin.



UG/ARTICLE 4.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Les dispositions qui suivent ne préjugent pas des reculs nécessaires à la sécurité ou la salubrité publiques ou de ceux prévus par le Code du travail.

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur droite (des façades en vis à vis), la plus basse des deux, avec un minimum de 2m.

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de 2m, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (= ouvertures avec vue) ;

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- entre une construction et une piscine : il n'est retenu aucun recul minimal,
- entre une construction et une annexe (type abris de jardin) dont l'emprise au sol fait moins de 12m²,
- 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.

UG/ARTICLE 4.5 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

En UGa : L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée dans une bande de 15m comptée par rapport à l'alignement des ouvertures à la circulation automobile. Au-delà de cette bande, elle est limitée à 20% de la superficie restante de l'unité foncière.

En UGb : L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur.

En UGc : L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur.

En UGd : L'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur.

Cependant, sur les unités foncières déjà construites lors de l'approbation du PLUI, l'ajout d'un maximum (en une seule fois) de 20m² d'emprise au sol supplémentaire, pour une annexe ou une extension, est autorisé, nonobstant les dispositions précédentes.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux piscines (dont la couverture fait moins de 1,80m de hauteur), ni les pergolas démontables, ni les terrasses surélevées (de moins d'un mètre par rapport au sol), ni les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

UG/ARTICLE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Voir les O.A.P. – Pièce 2b

UG/ARTICLE 5.1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction, de son usage ou de sa destination, devra, pour son expression architecturale et ses aménagements extérieurs, s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant. En conséquence :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble d'un bâtiment sans discrimination entre façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin.
- Dans les quartiers d'habitat ou aux abords des bâtiments qui sont repérés sur le règlement graphique, en application de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme, le recours aux toitures-terrasses sera conditionné à la préservation de l'intérêt et de la cohérence paysagère du secteur ou de l'ensemble bâti.
- Les annexes et extensions présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
- Les matériaux de toitures présenteront une teinte similaire aux couleurs des toitures du paysage environnant (ardoise, gris moyen, brun, etc.). Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Cependant,
 - lors d'une extension, l'utilisation de la même teinte de toiture que celle de la construction initiale est autorisée ;
 - le gris clair sera autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture ;

Nota : Les vitrages transparents ou translucides, panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés.

- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.
- Les devantures commerciales prendront en compte les matériaux, rythmes et proportions des devantures et façades voisines de façon à en conforter la qualité architecturale et visuelle. Dans le cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences sera créée.

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



UG/ARTICLE 5.2 CLOTURES

Les dispositions ci-après ne préjugent pas de dispositions particulières qui pourraient être imposées pour la sécurité routière ou la sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif, ou, lorsque les règles de l'article 6 s'appliquent, pour la préservation des paysages des sites ou quartiers d'intérêt patrimonial.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf pour masquer, depuis les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service.

Elles seront choisies pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Lorsqu'existe un type de clôture contribuant à l'identité paysagère d'un quartier ou à la qualité patrimoniale d'une propriété, il devra être respecté.

Elles ne devront pas porter atteinte à la visibilité aux carrefours ou en entrée/sortie des unités foncières.

La hauteur totale maximale des clôtures (tout dispositif confondu) est limitée à 2m, sauf pour préserver la continuité d'un alignement par rapport à la rue ou à la limite séparative, du fait de clôtures préexistantes, du relief ou de différences de niveaux entre unités foncières.

DE PLUS :

- Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limite séparative dans le cadre fixé par les dispositions ci-après ; Il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance ;
- En l'absence de clôtures, la limite avec l'espace public sera marquée par une bordure en matériau pérenne (en pierre ou béton) ;
- En limite avec les espaces agricoles et naturels et les espaces verts communs (dont les secteurs Av), les clôtures seront faites de haies bocagères doublées ou non de grillage d'une couleur sombre ou neutre ou de clôtures de type « haras » (lisses normandes) de couleur bois ou blanche, pour permettre la transparence écologique.
- Les clôtures pleines sont autorisées :
 - o Le long d'une voie qui est ou sera bordée de propriétés bâties au sein d'un quartier ou d'un village ; leur hauteur sera alors limitée à 0,80m ; elle pourra être ponctuellement adaptée pour l'intégration d'un portail ou de coffrets techniques. Ces murs pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie sur au plus à,80m.
 - o Sur les limites séparatives entre deux propriétés bâties, si ces limites sont ou seront situées à l'intérieur d'un quartier ou d'un village ; leur hauteur est limitée à 2m ;
- Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant ;

- Dans les zones potentiellement inondables ou submersibles, ou les terrains en pente, les clôtures pleines permettront la circulation des eaux et de la petite faune, par des dispositifs adaptés en partie basse ;

UG /ARTICLE 5.3 - PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS**OBLIGATION DE PLANTER :**

Voir les dispositions communes à toutes les zones

DE PLUS :

Il sera préservé une surface en pleine-terre (non-imperméabilisée et plantée) dont la superficie sera au moins égale à :

- en UGa : 20% de la superficie de la partie des unités foncières destinées à l'habitat qui n'est pas située dans la bande des 15m comptée par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- en UGb et UGd : 20% de la superficie des unités foncières destinées à l'habitat ; 15% pour les autres destinations ;
- en UGc : 30% de la superficie des unités foncières destinées à l'habitat ; 15% pour les autres destinations ;

Elle sera plantée d'arbres à raison d'un arbre par tranche pleine de 200m² d'unité foncière, sauf en UGa.

Les opérations d'aménagement ou de construction à vocation principale de logements ou d'hébergement, réalisées sur une unité foncière d'au moins 5000m², comprendront un ou des espaces verts communs plantés d'arbres-tiges dont la superficie sera au moins égale à 5% de la superficie de l'opération d'aménagement. Ils seront aménagés de façon à permettre les jeux et les rencontres en toute sécurité.



Présentation de la zone

La zone UT regroupe des espaces que le PLU réserve à des équipements et services pour les loisirs et le tourisme.

RAPPEL :

- Tout projet de construction ou d'aménagement, en plus d'être conforme avec le règlement qui suit, devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du PLU) qu'elles soient « sectorielles » dans les périmètres indiqués sur le règlement graphique ou « thématiques » ;
- Les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique ou des articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

I – Destination des constructions, usage des sols et natures d’activités

UT/ARTICLE 1- Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d’activités et destinations et sous-destinations des constructions

Pour les destinations, voir le lexique dans l’introduction du règlement

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les constructions interdites par destinations et sous-destinations et par secteur. Pour les constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles deux et trois du règlement ci-après.

LEGENDE : I = Interdit ; A = autorisé ; sc : sous conditions

Destinations de constructions autorisées selon les secteurs	UT
Équipements d’intérêt collectif et services publics	A
Logements / hébergements	Asc
Hébergements hôteliers et touristiques	A
Restauration	A
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	I
Activités de services avec accueil d’une clientèle - Bureaux	A
Centre de congrès et d’expositions – Cinéma	A
Exploitation agricole ou forestière	Asc
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	I

Sont de plus interdits :

- Tout changement de destination au profit de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans la zone ;
- Les logements
- Les constructions agricoles à l’exception des serres de production dans des jardins ou des espaces pédagogiques ;

UT/ARTICLE 2 – Autorisations sous conditions de certains usages affectations des sols, activités, et destinations et sous-destinations des constructions

- La création d’un local accessoire à usage d’hébergement est autorisée s’il est indispensable au gardiennage d’un établissement.
- Les annexes et extensions des logements existants sont autorisées ;
- Sont seulement autorisés, les installations et les constructions agricoles ainsi que les installations classées pour la protection de l’environnement dont la proximité est compatible avec les établissements accueillant du public ;

UT/ARTICLE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions spécifiques.

II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UT/ARTICLE 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UT/ARTICLE 4.1 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de dispositions spécifiques

UT/ARTICLE 4.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L’ALIGNEMENT DES VOIES ET AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations sont implantées :

- le long des chemins pédestres ou cyclables : avec un recul au moins égal à 2m.

- le long des autres voies ouvertes à la circulation publique : soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 2m. Cependant un retrait supérieur pourra être exigé par le gestionnaire de la voie pour la bonne gestion des flux ou pour la sécurité routière.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

UT/ARTICLE 4.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions suivantes ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques.

Les constructions sont implantées soit en limite séparatives de propriétés soit à une distance au moins égale à 2m.

UF/ARTICLE 4.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Il n'est pas établi de règles, ce qui ne préjuge pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques, au titre d'autres réglementations.

UF/ARTICLE 4.5 – VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

L'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière dans la zone.

UF/ARTICLE 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UF/ARTICLE 5.1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

- Voir les règles communes à toutes les zones.

UF/ARTICLE 5.2 CLOTURES

Les dispositions ci-après ne préjugent pas de dispositions particulières qui pourraient être imposées pour la sécurité routière ou la sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif, ou, lorsque les règles de l'article 6 s'appliquent, pour la protection paysagère des sites ou quartiers d'intérêt patrimonial.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf pour masquer, depuis les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service.

Elles ne devront pas porter atteinte à la visibilité aux carrefours ou en entrée/sortie des unités foncières.

Elles seront choisies pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Lorsqu'existe un type de clôture contribuant à l'identité paysagère d'un quartier ou à la qualité patrimoniale d'une construction, il devra être respecté.

Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant.

Dans les zones potentiellement inondables ou submersibles, ou les terrains en pente, les clôtures pleines permettront la circulation des eaux et de la petite faune, par des dispositifs adaptés en partie basse ;

En limite avec les espaces agricoles et naturels, les clôtures seront faites de haies bocagères doublées ou non de grillage d'une couleur sombre ou neutre ou de clôtures de type « haras » (lisses normandes) de couleur bois ou blanche, pour permettre la transparence écologique.

Elles auront une hauteur maximale de 2m (tout dispositif confondu) sauf pour préserver la continuité d'une clôture existante. Elle sera alors réalisée avec la même facture.



document provisoire

IV - RÈGLES PAR ZONES

> ZONES A URBANISER

Présentation de la zone

La zone à urbaniser « AUE » correspond à des secteurs à urbaniser ou réurbaniser réservés à l'accueil d'activités économiques et d'équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec les activités prévues.

Les secteurs ou sous-secteurs sont numérotés en fonction de leur place dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation inclus dans les OAP thématiques. Ainsi, leur (rè)urbanisation sera autorisable :

- pour les secteurs AUE-1 : à partir de 2025
- pour les secteurs AUE-2 : à partir de 2030
- pour les secteurs AUE-3 : à partir de 2035

Le nom des secteurs comporte de plus un indice faisant référence à la sectorisation de la zone UE. On distingue ainsi :

- **un secteur indicé « a »** : il correspond au site de l'ancienne sucrerie de Cagny, destiné à un projet de réaménagement d'ensemble pour sa réurbanisation, après démolition/dépollution,
- **des secteurs indicés « b »** : situés sur le parc d'activités Argences-Moult, ils pourront recevoir une grande diversité d'activités, mais en cohérence avec le DAAC du SCOT, l'implantation de nouveaux commerces de détail ou artisanats avec vente de biens y sera interdite (le commerce de gros et le commerce automobile restant autorisés) et celle d'activités logistiques encadrée ;
- **des secteurs indicés « c »** : ils pourront recevoir des activités, services et équipements dès lors qu'ils seront compatibles avec la proximité de quartiers résidentiels, le cas échéant ; l'implantation de commerces de détail y sera conditionnée aux orientations du SCOT et aux quotas disponibles lors de la demande d'autorisation d'aménager ;
- **des secteurs indicés « x »** : ils sont exclusivement réservés, en application du PADD, à l'accueil d'activités et équipements d'intérêt public, qui trouvent leur place dans ces secteurs soit du fait de leurs liens fonctionnels avec le site de Tourbe ou avec la carrière, soit du fait de leurs besoins en termes de surface et d'éloignement des zones habités, du fait des nuisances et/ou risques qui leur sont associées ;

RAPPEL :

- Tout projet de construction ou d'aménagement, en plus d'être conforme avec le règlement qui suit, devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 2b) qu'elles soient sectorielles ou thématiques ;
- Les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique ou des articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

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

AUE/ARTICLE 1- Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et destinations et sous-destinations des constructions

Pour les destinations, voir le lexique dans l'introduction du règlement

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les constructions interdites par destinations et sous-destinations et par secteur. Pour les constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles deux et trois du règlement ci-après.

LEGENDE : I = Interdit ; A = autorisé ; sc : sous conditions

Destinations de constructions autorisées selon les secteurs	AUEa 1-2-3	AUEb 1-2-3	AUEc 1-2-3	AUEx 1-2-3
Équipements d'intérêt collectif et services publics	A sc	A sc	A	A sc
Logements / hébergements	I	I	I	I
Hébergements hôteliers et touristiques	I	I	A	I
Restauration	A	A	A	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	I	I	A sc	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle - Bureaux	A	A	A	I
Commerces de gros / Cuisine de vente en ligne Centre de congrès et d'expositions - Cinéma	A	A	A	I
Entrepôts (= Activités logistiques)	I	Asc*	Asc*	I
Industries	A	A	A sc	A sc
Autres artisanats	I	A	A	I
Exploitation agricole ou forestière	I	I	I	I

Sont de plus interdits :

- Toute ouverture à l'urbanisation qui ne serait pas compatible avec l'échéancier prévisionnel des OAP thématiques.
- Tout changement au profit de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans le secteur ;
- Le stationnement de caravanes ainsi que l'implantation de tout camping ou hébergement léger de loisirs ;
- **En AUEx** : toute construction ou installation qui n'est pas liée ou nécessaire à l'activité de méthanisation (sur Billy) ou aux infrastructures et activités existantes (sur Bellengreville), dans les conditions fixées par le PADD ;
- **Dans les secteurs « de valorisation paysagère »** identifiés et localisés sur le règlement graphique, seuls les constructions, installations et aménagements prévus à l'article 2 sont autorisés. Ils le sont en compatibilité avec les OAP (thématiques et sectorielles).

AUE/ARTICLE 2 - Autorisations sous conditions de certains usages affectations des sols, activités, et destinations et sous-destinations des constructions

- Les équipements et services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés s'ils sont compatibles avec les activités autorisées dans le secteur ;
- Les commerces de détail et activités logistiques ne sont autorisés que dans les conditions précisées à l'article 3 ci-après ;
- Sur les unités foncières qui bordent des quartiers d'habitat, seuls sont autorisés les aménagements, les constructions et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), qui sont destinés à des usages compatibles avec les risques et nuisances acceptables pour ce voisinage.
- Les dépôts de déchets, matériaux, matériels ou véhicules ne sont autorisés que sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) sous réserve de leur compatibilité (en termes de nuisances ou risques de pollutions) avec le voisinage et l'environnement où ils s'insèrent.

- la création d'un local accessoire à usage d'hébergement est autorisée s'il est indispensable au gardiennage d'un établissement. Il devrait être intégré à une construction à usage de services ou d'équipement sans pouvoir en être dissocié, et avoir une surface de plancher d'au plus 40m2 ;

- Les secteurs « de valorisation paysagère » localisés sur le règlement graphique seront plantés et aménagés en compatibilité avec les OAP. Ils seront dé-artificialisés si besoin. Ils recevront, les plantations et les aménagements paysagers d'accompagnement des constructions et aires de stationnement, ainsi que des arbres et/ou des haies bocagères épaisses lorsqu'ils sont en bordure des espaces agricoles ou naturels ou des quartiers d'habitat. Ils ne pourront pas recevoir d'aires de stationnement, de stockage ou d'exposition. Des installations ou ouvrages techniques de petite dimension, nécessaires à des équipements

publics ou d'intérêt collectif, qui ne peuvent être implantés ailleurs, sont de plus autorisés sous réserve de leur insertion dans le paysage par des plantations d'accompagnement, en tant que besoin ;

AUE/ARTICLE 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Maintien de la capacité de la zone à accueillir des activités économiques nécessitant l'éloignement de l'habitat :

La création de logements est interdite dans les différents secteurs de la zone.

Les activités, constructions et installations autorisées dans les secteurs AUEx sont strictement limitées à celles qui ne peuvent trouver place dans les autres zones urbaines du fait de leur nature.

Maitrise de l'implantation des commerces de détail (et artisanats assimilés à des commerces de détail), drive, cinéma et activité de services (au sens du SCOT de Caen Métropole) :

L'implantation ou l'extension de commerces est encadrée par le Document d'Orientations et d'Objectifs et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCOT de Caen Métropole qui précisent les prescriptions à respecter pour l'obtention d'une autorisation d'aménagement commercial. Il concerne tous les ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code du commerce) dont la surface de vente excède 300m².

RAPPEL : Elle l'est aussi par les dispositions de l'article L752-6 V du Code du commerce, qui limite l'artificialisation des sols par le commerce.

Ainsi, en AUEc : la création d'un commerce dont la surface de vente est inférieure à 300m² est interdite que cette création résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant. La création d'une surface de vente supérieure à 300m² est conditionnée à l'application du SCOT.

Rappel : en AUEa, AUEb et AUEx : la création de commerces de détail est interdite.

Maitrise de l'implantation d'activités logistiques :

L'implantation ou l'extension d'activités logistiques est encadrée par le SCOT de Caen Métropole.

En AUEb et AUEc : Les nouvelles implantations logistiques ne pourront couvrir plus de 30% de la superficie du parc d'activités dans lequel elles s'insèrent (tous secteurs compris et hors voirie)

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

AUE/ARTICLE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

AUE/ARTICLE 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le mode de calcul des hauteurs : voir le lexique dans l'introduction du règlement

Aucune disposition spécifique

AUE/ARTICLE 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique :

- ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques (en particulier par le gestionnaire d'une voie).
- ne sont pas applicables aux ombrières solaires de parking destinées à la production d'énergie renouvelable, qui sont implantées à au moins 2m de l'alignement, sous réserve que l'accès automobile se fassent perpendiculairement à la voie.

Sous réserve des espaces préservés pour leur intérêt écologique ou paysagers, ou dont l'aménagement écologique ou paysagers est prévu par les OAP, les constructions et installations sont implantées :

- le long des voies ferrées : à une distance de leur alignement au moins égale à 3m;
- le long des chemins pédestres ou cyclables et autres emprises publiques (espace vert, aire de stationnement, ...) avec un recul au moins égal à 3m ;
- le long des voies ouvertes à la circulation publique :
 - RD613, RD40 et RD41: à une distance au moins égale à 10m de l'alignement,
 - Autres voies ouvertes à la circulation : à une distance de leur alignement au moins égale à 5m ;



AUE/ARTICLE 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions de cet article :

- ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques (en particulier pour la protection contre l'incendie).
- ne sont pas applicables aux ombrières solaires de parking destinées à la production d'énergie renouvelable qui sont implantées à au moins 2m de la limite séparative de propriétés.

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

Le long des limites séparatives qui sont aussi des limites de zones avec un quartier d'habitat (existant ou à venir) :

- Les constructions sont implantées de façon que tout point de la construction soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la différence d'altitude entre ce point et le point le plus proche des limites séparatives de propriétés. Cette distance sera au minimum de 5m.

Le long des autres limites séparatives :

Les constructions sont implantées de façon que tout point de la construction soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ce point et le point le plus proche des limites séparatives de propriétés. Cette distance sera au moins égale à 3m. Cependant, l'implantation en limite séparative de propriétés est autorisée si le plan de composition du quartier le prévoit et que les dispositions nécessaires à la sécurité et la salubrité publique sont prises (protection contre les incendies, servitude de passage, ...).

AUE/ARTICLE 4.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Les dispositions qui suivent ne préjugent pas des reculs nécessaires à la sécurité ou la salubrité publiques ou de ceux prévus par le Code du travail.

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3m.

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

AUE/ARTICLE 4.5 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

L'emprise au sol des constructions est limitée à 45%.

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

AUE/ARTICLE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

voir les O.A.P. Pièce 2b

AUE/ARTICLE 5.1 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction, de son usage ou de sa destination, devra, pour son expression architecturale et ses aménagements extérieurs, s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant. En conséquence :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit.
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un parc d'activités, présentent des caractéristiques architecturales qui le qualifient et contribuent à son identité paysagère (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, type de clôture, type de modénature, etc.), celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble d'un bâtiment sans discrimination entre façades (avant et arrière). Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin. Les installations et éléments techniques sur toiture ou façade, seront masquées depuis les voies ouvertes à la circulation automobile, de même que les toitures à faible pente le seront par des acrotères.
- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.
- Les annexes et extensions présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
- Les teintes vives sont strictement limitées à des éléments ponctuels de modénature. Elles ne devront pas être visibles depuis les lointains.
- Les devantures commerciales prendront en compte les matériaux, rythmes et proportions des devantures et façades voisines de façon à conforter une harmonie générale (sans surenchère publicitaire).

AUE/ARTICLE 5.2 - CLOTURES

Les dispositions ci-après ne préjugent pas de dispositions particulières qui pourraient être imposées pour la sécurité routière ou la sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif.



Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf pour masquer, depuis les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service.

Elles ne devront pas porter atteinte à la visibilité aux carrefours ou en entrée/sortie des unités foncières.

Elles seront choisies pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Lorsqu'existe un type de clôture contribuant à l'identité paysagère d'une zone ou d'un quartier il devra être respecté.

La hauteur totale maximale des clôtures (tout dispositif confondu) est limitée à 2m, sauf pour préserver la continuité d'un alignement par rapport à la rue ou à la limite séparative, du fait de clôtures préexistantes, du relief ou de différences de niveaux entre unités foncières.

Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limite séparative dans le cadre fixé par cet article ; Il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant.

Sur rue, la hauteur des clôtures pleines est limitée à 0,80m ; elle pourra être ponctuellement adaptée pour l'intégration d'un portail ou de coffrets techniques.

En limite avec les espaces agricoles et naturels, les clôtures seront faites de haies bocagères doublées ou non de grillage d'une couleur sombre ou neutre.

AUE/ARTICLE 5.3 - PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

> Voir les prescriptions prévues par les dispositions communes à toutes les zones

LIMITATION DE L'IMPERMÉABILISATION et OBLIGATION DE PLANTER :

Au moins 10% de la superficie des unités foncières sera réservé à des surfaces non imperméabilisées et plantées. Dans ce quota seront pris en compte :

- les secteurs de valorisation paysagère,
- les ouvrages de gestion des eaux pluviales si par leur paysagement ils font partie des espaces d'agrément (noues, mares, etc.),

Rappel : les aires de stationnement respecteront les dispositions de « verdissage » prévues à l'article L111-19-1 du Code de l'Urbanisme.



Présentation de la zone

La zone à urbaniser « AUG » correspond à des secteurs à urbaniser ou à réurbaniser pour la réalisation de nouveaux quartiers d'habitation au sein desquels des logements, mais aussi des commerces, équipements collectifs ou services compatibles avec l'habitat, seront accueillis.

Les secteurs ou sous-secteurs sont numérotés en fonction de leur place dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation inclus dans les OAP thématiques. Ainsi, leur (ré)urbanisation sera autorisable :

- pour les secteurs AUG1 : à partir de 2025
- pour les secteurs AUG2 : à partir de 2030
- pour les secteurs AUG3 : à partir de 2035

Le nom des secteurs comporte de plus un indice faisant référence à la sectorisation de la zone UG. Leurs règles varient en fonction des choix du projet quant à la densité et les formes urbaines visées.

On distingue ainsi :

- **des secteurs indicés « b »** : ils correspondent aux secteurs destinés à l'accueil principal de quartiers aux formes urbaines plus mixtes et plus denses que par le passé.
- **des secteurs indicés « d »** : ils correspondent à des secteurs où des immeubles plus hauts sont autorisés pour répondre aux objectifs de densité résidentielle et de diversité des parcs de logements à produire dans les pôles urbains du territoire. Des immeubles de logements collectifs y sont donc possibles avec des hauteurs compatibles avec le financement d'ascenseurs.
Cagny / Linière ; Frenouville / Gare ; Bellengreville / NO ; Vimont / NO ; Moul
- **des secteurs indicés « v »** : ils correspondent aux périmètres réservés à minima, en application du SCOT, à la création de lisières d'urbanisation en espaces communs, en bordure des futurs quartiers d'habitat. Ces secteurs aménageables mais non constructibles, seront mis au service de la qualité du cadre de vie des nouveaux quartiers, vu les atouts écologiques et paysagers de leurs aménagements. Ils resteront, pour l'essentiel, non artificialisés et seront reclassés en « Av » une fois que leur aménagement réalisé.

RAPPEL :

- Tout projet de construction ou d'aménagement, en plus d'être conforme avec le règlement qui suit, devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 2b) qu'elles soient sectorielles dans les périmètres indiqués sur le règlement graphique, ou thématiques ;
- Les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique ou des articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

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

AUG/ARTICLE 1- Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et destinations et sous-destinations des constructions

Pour les destinations, voir le lexique dans l'introduction du règlement

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les constructions interdites par destinations et sous-destinations et par secteur. Pour les constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles deux et trois du règlement ci-après.

LEGENDE : I = Interdit ; A = autorisé ; sc : sous condition *en compatibilité avec le SCOT

Destinations de constructions autorisées selon les secteurs	AUGb 1-2-3	AUGd 1-2-3	AUGv
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Asc	Asc	A sc
Logements / hébergements	A	A	I
Hébergements hôteliers et touristiques	A	A	I
Restauration	A	A	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	A sc*	A sc*	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle - Bureaux - Cinéma	A sc	A sc	I
Centre de congrès et d'expositions	I	I	I
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	I	I	I
Exploitation agricole ou forestière	I	I	I

Sont de plus interdits :

- Tout changement au profit de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans le secteur ou la zone ;
- Les constructions, installations et aménagements incompatibles avec les principes et orientations prévus dans les OAP thématiques ou sectorielles (Pièce 2b du PLUI) ;
- Les constructions, installations, usage de sols et activités incompatibles avec la proximité de quartiers d'habitat du fait des risques, nuisances (bruits, odeurs, ...), pollutions ou trafics (flux de poids lourds, ...) qui leur sont associés ;
- Les carrières, y compris les constructions et installations liées ;
- La création de dépôts de déchets de ferrailles, matériaux de démolition et véhicules désaffectés, hors les aménagements pour le ramassage des ordures ménagères ;
- **Dans les secteurs de démolition préalable** inscrits sur le règlement graphique en application de l'article L151-10 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction, préalablement à la démolition des constructions vétustes présentes sur le secteur ;
- **Dans les secteurs « de lisières d'urbanisation »** délimités sur le règlement graphique, seuls les constructions, installations ou aménagements prévus par les articles 2 sont autorisés.
- **En AUGv**, tout bâtiment ;

AUG/ARTICLE 2 - Autorisations sous conditions de certains usages affectations des sols, activités, et destinations et sous-destinations des constructions

Sont seulement autorisés, les aménagements, les constructions et les installations classées pour la protection de l'environnement qui sont compatibles avec la proximité d'habitat,

Les commerces de détail ne sont autorisés que dans les conditions précisées à l'article 3 ci-après ;

Dans les secteurs ouverts à l'urbanisation : nonobstant le phasage d'urbanisation applicable à l'habitat, l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif est autorisée si le projet d'aménagement ou de construction est compatible avec les OAP sectorielles et thématiques et qu'il ne renchérit ou ne remet pas en cause la desserte et l'aménagement du reste du secteur (s'ils n'en occupent qu'une partie).

Dans les secteurs de « lisières d'urbanisation » désignés sur le règlement graphique, sont seulement autorisés:

- une annexe ou une extension des constructions existantes, si elles présentent, **dans le secteur**, au plus 20m² d'emprise au sol supplémentaire ou au plus 40m² de surface de plancher supplémentaire, par unité foncière existante lors de l'approbation du PLUi ;
- les parcs, jardins et espaces verts plantés ;

- s'ils ne conduisent à l'imperméabilisation que d'une partie mineure des sols et qu'ils ne supposent pas la destruction d'arbres d'intérêt paysager : les voies et chemins d'accès ;
- des installations ou ouvrages techniques de petite dimension, nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, qui ne peuvent être implantés ailleurs, sous réserve de leur insertion dans le paysage par des plantations d'accompagnement, en tant que besoin ;

Dans les secteurs AUGv, sont seulement autorisés des espaces verts communs aménagés conjointement au secteur AUG adossé, en compatibilité avec les OAP sectorielles ; ils pourront recevoir :

- des chemins pédestres et/ou cyclables et être ponctuellement traversés par des voies automobiles
- des parcs et aménagements paysagers, dont ceux prévus par les dispositions de ce règlement (merlons, haies, arbres d'alignement, ...) ;
- des installations ou équipements légers et démontables pour des activités collectives de sports ou de loisirs ;
- des ouvrages de gestion des eaux pluviales ou usées, dès lors qu'ils participent à la qualité écologique et paysagère du secteur (gestion douce des eaux pluviales, lagunage, ...) ;
- des installations ou ouvrages techniques de petite dimension, nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, qui ne peuvent être implantés ailleurs, sous réserve de leur insertion dans le paysage par des plantations d'accompagnement, en tant que besoin ;

AUG/ARTICLE 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

DIVERSIFICATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS / Rappel des OAP :

Les opérations d'aménagement ou de constructions d'au moins 15 logements (en une ou plusieurs opérations ou en une ou plusieurs phases, sur un même secteur ouvert à l'urbanisation) seront compatibles avec les objectifs de diversification de l'offre de logements et d'hébergements prévues dans les OAP thématiques du PLUi (OAP U3) et précisées (le cas échéant) dans les OAP sectorielles.

MAITRISE DE L'IMPLANTATION DES COMMERCES

L'implantation ou l'extension de commerces est encadrée par le Document d'orientations et d'objectifs et le Document d'aménagement artisanal et commercial du SCOT de Caen Métropole qui précisent les prescriptions à respecter pour l'obtention d'une autorisation d'aménagement commercial. Il concerne tous les ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code du commerce) dont la surface de vente excède 300m².

RAPPEL : Elle l'est aussi par les dispositions de l'article L752-6 V du Code du commerce, qui limite l'artificialisation des sols par le commerce.

RECIPROCITE AGRICOLE

Les dispositions prévues à l'article L111-3 du Code rural (1^{er} alinéa) permettant la réciprocité des reculs entre les constructions agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers seront appliquées aux nouvelles constructions.

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

AUG/ARTICLE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

> Rappel : les règles édictées par le PLUi sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain issu de la division en propriété ou en jouissance

AUG 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le mode de calcul des hauteurs : voir le lexique dans l'introduction du règlement

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En AUGb : Les constructions comprendront au maximum **deux niveaux droits** (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 7m), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'1,5m, et un niveau supplémentaire sous comble ou en attique.

En AUGd : Les constructions comprendront au maximum **trois niveaux droits** (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 13m), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'1,5m, et un niveau supplémentaire sous comble ou en attique.

Cependant, sur l'ensemble de la zone, une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- pour prendre en compte l'exceptionnalité et la qualité architecturale d'une construction (ou une extension de construction) publique ou d'intérêt collectif.
- pour la localisation en rez-de-chaussée d'équipements collectif ou d'activités économiques : un dépassement d'un maximum d'un mètre (sans création de niveau supplémentaire) est autorisé.



AUG/ARTICLE 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique. En l'absence de prescriptions, les dispositions suivantes s'appliquent. Elles ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés, en fonction du contexte, pour des raisons de sécurité routière ou de bonne gestion des flux, par le gestionnaire de la voie.

Les constructions seront implantées :

- le long des voies ferrées : à une distance de l'alignement au moins égale à 2m, sous réserve de la prise en compte des dispositions prévues dans les lisières d'urbanisation.
- le long des chemins piédestres ou cyclables et autres emprises publiques (espaces verts, aire de stationnement, ...) avec un recul au moins égal à 2m. Cependant, les abris de jardin de moins de 12m² d'emprise au sol pourront être implantés avec un recul réduit à 1m s'ils le sont à l'arrière d'une haie bocagère.
- Le long des voies ouvertes à la circulation automobile : elles pourront être implantées à l'alignement de celles créées par l'opération d'aménagement du secteur, sous réserve du recul prévu ci-après pour les garages. Sinon, elles seront implantées à une distance de leur alignement : au moins égale à 3m.
Devant la porte d'un garage qui ouvre sur la voie, le retrait sera au moins égal à 5m pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie.

AUG/ARTICLE 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques et du voisinage, en limite séparative ou en recul.

Les constructions et installations respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique. En l'absence de prescriptions, les dispositions suivantes s'appliquent. Elles ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons d'ensoleillement des pièces de vie (en application des OAP), de sécurité ou de salubrité publiques.

- Le long des limites séparatives de propriétés qui sont aussi des limites de zones : les constructions sont implantées à une distance 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 propriétés. Ce recul sera au minimum de 2m.

- le long des autres limites séparatives de propriétés, les constructions ou parties de constructions sont implantées :
 - o en AUGb ; soit en limite séparative de propriétés, soit à une distance au moins égale à 2m.
 - o en AUGd ; soit en limite séparative de propriétés, soit à une distance au moins égale à 4m.

Rappel pour prise en compte :

En application du Code civil (articles 675 et suivants), il ne peut être ouvert une fenêtre ou une porte ou créée une ouverture, dans un bâtiment ou une clôture située en limite séparative de propriétés, sans le consentement express du propriétaire du fond voisin.

AUG/ARTICLE 4.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Les dispositions qui suivent ne préjugent pas des reculs nécessaires à la sécurité ou la salubrité publique ou de ceux prévus par le Code du travail.

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur droite (des façades en vis-à-vis) de la plus basse des deux, avec un minimum de 2m.

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de 2m, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (= ouvertures avec vue) ;

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- entre une construction et une piscine : il n'est retenu aucun recul minimal,
- entre une construction et une annexe (type abris de jardin) dont l'emprise au sol fait moins de 12m²,
- 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.

AUG/ARTICLE 4.5 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

L'emprise au sol des constructions* est limitée à 35% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux piscines (dont la couverture fait moins de 1,80m de hauteur), ni aux pergolas démontables, ni aux terrasses surélevées (de moins d'un mètre par rapport au niveau du sol avant travaux), ni aux constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.



AUG/ARTICLE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AUG/ARTICLE 5.1 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne préjugent pas de dispositions particulières qui pourraient être imposées, pour la préservation des paysages des sites ou quartiers d'intérêt patrimonial lorsque les règles de l'article 6 s'appliquent.

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction, de son usage ou de sa destination, devra, pour son expression architecturale et ses aménagements extérieurs, s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant. En conséquence :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble d'un bâtiment sans discrimination entre façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin.
- Dans les quartiers d'habitat ou aux abords des bâtiments qui sont repérés sur le règlement graphique, en application de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme, le recours aux toitures-terrasses sera conditionné à la préservation de l'intérêt et de la cohérence paysagère du secteur ou de l'ensemble bâti.
- Les annexes et extensions présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
- Les matériaux de toitures présenteront une teinte similaire aux couleurs des toitures du paysage environnant (ardoise, gris moyen, brun, etc.). Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Cependant,
 - lors d'une extension, l'utilisation de la même teinte de toiture que celle de la construction initiale est autorisée ;
 - le gris clair sera autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture ;

Nota : Les vitrages transparents ou translucides, panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés.

- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.
- Les devantures commerciales prendront en compte les matériaux, rythmes et proportions des devantures et façades voisines de façon à en conforter la qualité architecturale et visuelle. Dans le cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences sera créée.

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

AUG/ARTICLE 5.2 - CLOTURES

Les dispositions ci-après ne préjugent pas de dispositions particulières qui pourraient être imposées pour la sécurité routière ou la sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif, ou, lorsque les règles de l'article 6 s'appliquent, pour la préservation des paysages des sites ou quartiers d'intérêt patrimonial.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf pour masquer, depuis les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service.

Elles seront choisies pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Lorsqu'existe un type de clôture contribuant à l'identité paysagère d'un quartier ou à la qualité patrimoniale d'une propriété, il devra être respecté.

Elles ne devront pas porter atteinte à la visibilité aux carrefours ou en entrée/sortie des unités foncières.

La hauteur totale maximale des clôtures (tout dispositif confondu) est limitée à 2m, sauf pour préserver la continuité d'un alignement par rapport à la rue ou à la limite séparative, du fait de clôtures préexistantes, du relief ou de différences de niveaux entre unités foncières.

DE PLUS :

- Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limite séparative dans le cadre fixé par les dispositions ci-après ; Il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance ;
- En l'absence de clôtures, la limite avec l'espace public sera marquée par une bordure en matériau pérenne (en pierre ou béton) ;
- En limite avec les espaces agricoles et naturels, et les secteurs AUG ou Av ou Nv, les clôtures seront faites de haies bocagères doublées ou non de grillage d'une couleur sombre ou neutre ou de clôtures de type « haras » (lisses normandes) de couleur bois ou blanche, pour permettre la transparence écologique.
- Les clôtures pleines sont autorisées :
 - o Le long d'une voie qui est ou sera bordée de propriétés bâties au sein d'un quartier ou d'un village ; leur hauteur sera alors limitée à 0,80m ; elle pourra être ponctuellement adaptée pour l'intégration d'un portail ou de coffrets techniques. Ces murs pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie sur au plus à,80m.
 - o Sur les limites séparatives entre deux propriétés bâties, si ces limites sont ou seront situées à l'intérieur d'un quartier ou d'un village; leur hauteur est limitée à 2m ;
- Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant ;



AUG/ARTICLE 5.3 - PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS**OBLIGATION DE PLANTER :**

Voir les dispositions communes à toutes les zones

DE PLUS :

Il sera préservé une surface en pleine-terre (non-imperméabilisée et plantée) dont la superficie sera au moins égale à :

- en AUGb : 20% de la superficie des unités foncières destinées à l'habitat ; 15% pour les autres destinations ;
- en AUGd : 30% de la superficie des unités foncières destinées à l'habitat ; 15% pour les autres destinations ;

Elle sera plantée d'arbres à raison d'un arbre par tranche pleine de 200m² d'unité foncière.

Les opérations d'aménagement ou de construction à vocation principale de logements ou d'hébergement, réalisées sur une unité foncière d'au moins 5000m², comprendront un ou des espaces verts communs plantés d'arbres-tiges dont la superficie sera au moins égale à 5% de la superficie de l'opération d'aménagement. Ils seront aménagés de façon à permettre les jeux et les rencontres en toute sécurité. Ce quota pourra être localisé en AUGv.

document provisoire



Présentation de la zone

La zone à urbaniser « AUM » correspond à un secteur à réurbaniser pour l'essentiel.

Il est destiné à la réalisation d'un nouveau quartier urbain « mixte », c'est à dire accueillant à la fois de nouveaux ensembles de logements, des équipements d'intérêt collectif et un parc d'activités économiques en bordure de la RD613.

Son périmètre se justifie par le besoin d'aménagement global pour constituer un réseau viaire qui reliera les quartiers de Frénouville situés de part et d'autre de la ligne électrique haute tension, en prenant en compte les zones de précaution sanitaire associées, ainsi qu'une lisière urbaine, le long de la RD613, qui assure la qualité paysagère et prenne en compte les enjeux environnementaux, aux abords de l'infrastructures.

On distingue ainsi un secteur AUM2 correspond au site de l'entreprise STG ainsi qu'à la partie de la parcelle qui le prolonge à l'est, dans la zone d'enjeux sous la ligne électrique à haute tension.

Le chiffre placé après le nom fait référence à la place du secteur dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation inclus dans les OAP thématiques. Ainsi, sa (rè)urbanisation sera autorisable à partir de 2030.

RAPPEL :

- Tout projet de construction ou d'aménagement, en plus d'être conforme avec le règlement qui suit, devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 2b) qu'elles soient sectorielles dans les périmètres indiqués sur le règlement graphique, ou thématiques ;
- Les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique ou des articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

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

AUM/ARTICLE 1- Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et destinations et sous-destinations des constructions

Pour les destinations, voir le lexique dans l'introduction du règlement

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les constructions interdites par destinations et sous-destinations et par secteur. Pour les constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles deux et trois du règlement ci-après.

LEGENDE : I = Interdit ; A = autorisé ; sc : sous conditions * en compatibilité avec le SCOT

Destinations de constructions autorisées selon les secteurs	AUM2
Équipements d'intérêt collectif et services publics	A
Logements / hébergements	A
Hébergements hôteliers et touristiques	A
Restauration	A
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	Asc*
Activités de services avec accueil d'une clientèle - Bureaux	A
Commerces de gros / Cuisine de vente en ligne Centre de congrès et d'expositions - Cinéma	I
Entrepôts (= Activités logistiques)	Asc*
Industries et autres artisanats	Asc
Exploitation agricole ou forestière	I

Sont de plus interdits :

- Tout changement au profit de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans le secteur ;
- Le stationnement de caravanes ainsi que l'implantation de tout camping ou hébergement léger de loisirs ;
- Dans les secteurs « de valorisation paysagère » identifiés et localisés sur le règlement graphique, seuls les constructions, installations et aménagements prévus à l'article 2 sont autorisés. Ils le sont en compatibilité avec les OAP (thématiques et sectorielles).

AUM/ARTICLE 2 - Autorisations sous conditions de certains usages affectations des sols, activités, et destinations et sous-destinations des constructions

- Dans l'attente du projet de réurbanisation, l'extension limitée des constructions existantes à usage d'activités économiques est autorisée ;
- Les commerces de détail et activités logistiques ne sont autorisés que dans les conditions précisées à l'article 3 ci-après ;
- Sur les unités foncières qui bordent des quartiers d'habitat, seuls sont autorisés les aménagements, les constructions et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), qui sont destinés à des usages compatibles avec les risques et nuisances acceptables pour ce voisinage. Cette compatibilité sera appréciée au regard des nuisances et risques qu'ils pourraient engendrer (bruits, odeurs, flux de poids lourds, type de stockage, ...). Cette disposition s'applique lors de la création d'un établissement ou lors d'un changement de destination.
- Les dépôts de déchets, matériaux, matériels ou véhicules ne sont autorisés que sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) sous réserve de leur compatibilité (en termes de nuisances ou risques de pollutions) avec le voisinage et l'environnement où ils s'insèrent.

- Dans les secteurs de démolition préalable inscrits sur le règlement graphique en application de l'article L151-10 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction, préalablement à la démolition des constructions présentes lez site.

- Les secteurs « de valorisation paysagère » localisés sur le règlement graphique seront plantés et dès que possible dé-artificialisés, en compatibilité avec les OAP. Ils recevront, les plantations et les aménagements paysagers d'accompagnement des constructions et aires de stationnement. Ils ne pourront pas recevoir d'aires de stockage ou d'exposition. Sont aussi autorisés, sous réserve de leur insertion dans le paysage par des plantations d'accompagnement, les installations ou ouvrages techniques de petite dimension, nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, qui ne peuvent être implantés ailleurs ;

AUM/ARTICLE 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Maitrise de l'implantation des commerces de détail (et artisanats assimilés à des commerces de détail), Drive, cinéma et activité de services (au sens du SCOT de Caen Métropole) :

L'implantation ou l'extension de commerces est encadrée par le Document d'Orientations et d'Objectifs et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCOT de Caen Métropole qui précisent les prescriptions à respecter pour l'obtention d'une autorisation d'aménagement commercial. Il concerne tous les ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code du commerce) dont la surface de vente excède 300m².

RAPPEL : Elle l'est aussi par les dispositions de l'article L752-6 V du Code du commerce, qui limite l'artificialisation des sols par le commerce.

Maitrise de l'implantation d'activités logistiques :

L'implantation ou l'extension d'activités logistiques est encadrée par le SCOT de Caen Métropole.

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

AUM/ARTICLE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

AUM/ARTICLE 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le mode de calcul des hauteurs : voir le lexique dans l'introduction du règlement

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions comprendront au maximum **quatre niveaux droits** (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 13m), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'1,5m, et un niveau supplémentaire sous comble ou en attique.

Cependant, dans une bande de 20m en bordure de la zone UGb, les constructions présenteront au plus deux niveaux droits (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 7m) et un niveau supplémentaire sous comble ou en attique.

AUM/ARTICLE 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique :

- ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques (en particulier par le gestionnaire d'une voie).
- ne sont pas applicables aux ombrières solaires de parking destinées à la production d'énergie renouvelable qui sont implantées à au moins 2m de l'alignement, sous réserve que l'accès automobile se fassent perpendiculairement à la voie.

Sous réserve des espaces préservés pour leur intérêt écologique ou paysagers, ou dont l'aménagement écologique ou paysagers est prévu par les OAP, les constructions et installations sont implantées :

- **le long des chemins pédestres ou cyclables et autres emprises publiques** (espaces verts, aire de stationnement, ...) avec un recul au moins égal à 3m ;
- **le long de la RD613** : à une distance au moins égale à 10m de l'alignement dans les conditions paysagères précisées par les OAP thématiques ;
- **Le long des voies ouvertes à la circulation automobile** : elles pourront être implantées à l'alignement de celles créées par l'opération d'aménagement du secteur, sous réserve du recul prévu ci-après pour les garages. Sinon, elles seront implantées à une distance de leur alignement : au moins égale à 3m.

Devant la porte d'un garage qui ouvre sur la voie, le retrait sera au moins égal à 5m pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie.

Rappel : en fonction du contexte, un retrait supérieur pourra être exigé par le gestionnaire de la voie pour la bonne gestion des flux ou pour la sécurité routière.

AUM/ARTICLE 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions de cet article :

- ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques (en particulier pour la protection contre l'incendie).
- ne sont pas applicables aux ombrières solaires de parking destinées à la production d'énergie renouvelable qui sont implantées à au moins 2m de la limite séparative de propriétés.

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

Le long des limites séparatives qui sont aussi des limites de zones avec un quartier d'habitat (existant ou à venir) :

- Les constructions sont implantées de façon que tout point de la construction soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la différence d'altitude entre ce point et le point le plus proche des limites séparatives de propriétés. Cette distance sera



au minimum de 5m. Cependant les annexes d'un seul niveau et de moins de 20m² pourront être implantées à une distance moindre.

Le long des autres limites séparatives :

- Les constructions sont implantées de façon que tout point de la construction soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ce point et le point le plus proche des limites séparatives de propriétés. Cette distance sera au minimum de 3m pour une construction à usage d'activité ou d'équipement collectif, de 2m pour un logement individuel. Cependant, l'implantation en limite séparative de propriétés est autorisée, si le plan de composition du quartier le prévoit.

AUM/ARTICLE 4.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Les dispositions qui suivent ne préjugent pas des reculs nécessaires à la sécurité ou la salubrité publiques ou de ceux prévus par le Code du travail.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de l'établissement ou aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur droite (des façades en vis-à-vis) de la plus basse des deux, avec un minimum de 2m.

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de 2m, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (= ouvertures avec vue) ;

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- entre une construction et une piscine : il n'est retenu aucun recul minimal,
- entre une construction et une annexe (type abris de jardin) dont l'emprise au sol fait moins de 12m²,

AUM/ARTICLE 4.5 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

L'emprise au sol des constructions est limitée à 35%.

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

AUE/ARTICLE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

voir les O.A.P. Pièce 2b

AUM/ARTICLE 5.1 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction, de son usage ou de sa destination, devra, pour son expression architecturale et ses aménagements extérieurs, s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. En conséquence :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble d'un bâtiment sans discrimination entre façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin.
- Les annexes et extensions présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
- Les matériaux de toitures présenteront une teinte proche des toitures du paysage environnant (ardoise, gris moyen, brun, etc.). Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Le gris clair sera autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture.
Nota : Les vitrages transparents ou translucides, panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés.
- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant.

AUM/ARTICLE 5.2 - CLOTURES

Les dispositions ci-après ne préjugent pas de dispositions particulières qui pourraient être imposées pour la sécurité routière ou la sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf pour masquer, depuis les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service. En l'absence de clôtures, la limite avec l'espace public sera marquée par une bordure en matériau pérenne (en pierre ou béton).



Elles seront choisies pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant.

Elles ne devront pas porter atteinte à la visibilité aux carrefours ou en entrée/sortie des unités foncières.

Leur hauteur maximale sera :

- en limite séparative de propriétés : 2m
- en bordure de voie : 1,60m, sauf dans le cas d'une haie (sa hauteur pourra atteindre 2m). La partie pleine (mur, plaque, ...) ne pourra excéder à 0,80m ; elle pourra cependant être ponctuellement adaptée pour l'intégration d'un portail ou de coffrets techniques. Elle pourra être surmontée d'un dispositif à claire-voie sur au plus à,80m.

De plus :

- Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limite séparative dans le cadre fixé par les dispositions ci-après ; Il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance ;
- Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant (en compatibilité avec la gamme colorée prévues par les OAP) ;

AUM/ARTICLE 5.3 - PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

> Voir les règles communes à toutes les zones

Il sera préservé une surface en pleine-terre (non-imperméabilisée et plantée) dont la superficie sera au moins égale à 20% de la superficie de l'unité foncière occupée par l'habitat et au moins égale à 10% de celles occupées par le parc d'activités économiques.

Les opérations d'aménagement à vocation principale de logements comprendront :

- un ou des espaces verts communs plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux et les rencontres en toute sécurité.
- des arbres à raison d'un arbre par tranche entière de 200m² de la superficie de l'opération d'aménagement.



document provisoire

V - RÈGLES PAR ZONES

ZONE AGRICOLE

ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

Présentation de la zone

La zone A comprend les parties du territoire, équipées ou non, qui sont réservées à une mise en valeur agricole en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leurs sols, ou qui sont maintenues en l'état, à ce stade du développement du territoire communautaire, en application du principe « zéro artificialisation nette en 2050 ».

Elle inclut des secteurs bâtis dont l'expansion est strictement limitée ou interdite, en application du code de l'urbanisme et des orientations du PADD. Ainsi sont autorisées dans les conditions fixées par le règlement qui suit :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités qui prolongent l'acte de production, en application des articles L151-11 et R151-23 du code de l'urbanisme),
- les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme,
- les constructions qui sont des extensions ou annexes de logements existants, en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme,
- et exceptionnellement, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), des constructions et installations qui contribuent à l'économie ou à l'équipement du territoire, en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

En conséquence, on y distingue, les secteurs suivants :

- **Ac** où l'exploitation de carrières a été, est ou pourra être autorisée (après la réalisation des études nécessaires et les autorisations requises auprès des services de l'État compétents) ;
sur Argences, Bellengreville, Billy, Airan/Cesny
- **Ad** correspondant à l'espace à l'intérieur duquel pourront s'inscrire le futur barreau routier devant prolonger l'A813 jusqu'à la RN158, au sud et au nord vers la RD515,
- **Ae**, correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant l'extension limitée d'activités économiques dans l'espace agricole,
12 STECAL pour une superficie de 9,4 ha
- **Af**, correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant l'extension ou l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation culturelle, sportive ou récréative,
Salle collective de Conteville et future équipement socio-culturel de Bellengreville
- **Ax**, correspondant à des secteurs pouvant recevoir des installations de production d'énergies renouvelables permettant la valorisation de leurs sols impropres à l'agriculture ;
Anciens bassins de Frenouville
- **Av**, correspondant à des espaces ayant vocation à pérenniser, entre l'urbanisation et l'espace agricole, une zone « tampon » plantée et peu ou pas artificialisée. Ils peuvent recevoir des aménagements paysagers, des chemins et voies vertes, ainsi que des ouvrages de gestion

des eaux pluviales ou usées, dès lors que ceux participent à l'aménagement paysager du secteur.

RAPPEL :

- Tout projet de construction ou d'aménagement, en plus d'être conforme avec le règlement qui suit, devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques (Pièce 3 du PLUi);
- Les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique ou des articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.



Règlement de la zone

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

A/ARTICLE 1 - Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et destinations et sous-destinations des constructions

Pour les destinations, voir le lexique dans l'introduction du règlement

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les constructions interdites par destinations et sous-destinations et par secteur. Pour les constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles deux et trois du règlement ci-après.

LEGENDE :

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

* dans le cadre d'un changement de destination,

** pour la construction d'annexes ou d'extensions à des logements existants

Destinations de constructions autorisées selon les secteurs	Ac	Ad	Ae STECAL	Af STECAL	Ax	Av	Reste de la zone
Équipements d'intérêt collectif et services publics	A sc	A sc	A sc	A	A sc	A sc	A sc
Logements / hébergements	I	I	A sc	I	I	I	A sc
Hébergements hôteliers et touristiques	I	I	I	I	I	I	A sc*
Restauration	I	I	I	I	I	I	A sc*
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail -	I	I	I	I	I	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle - Bureaux	I	I	I	I	I	I	A sc*
Cuisine de vente en ligne - Cinéma Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	I	I	I
Commerces de gros / Entrepôts	I	I	A sc	I	I	I	A sc*
Exploitation agricole Exploitation forestière	I	I	A sc*	I	I	I	A I
Industrie et autres artisanats	A sc	I	A sc	I	I	I	A sc*

De plus sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt collectif autorisé dans la zone ;
- Les changements de destination qui ne sont pas autorisés en A2 ;
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (résidence-mobile, chalet, bungalow, tiny-house, ...) ;
- Les dépôts de déchets (sauf en Ac), matériaux usagés ou véhicules désaffectés ;
- Dans les secteurs de « lisières anti-ruissellement » délimités sur le règlement graphique, seuls les constructions, installations ou aménagements prévus en A2 sont autorisés. Leur imperméabilisation est interdite.

A/ARTICLE 2 – Autorisations sous conditions de certains usages affectations des sols, activités, et destinations et sous-destinations des constructions

RAPPELS :

- **Compatibilité avec les OAP**

Lorsqu'une unité foncière est comprise dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies, tout projet (de construction, d'aménagement, d'usage ou d'activité, ...) devra être compatible avec ces orientations.

- **Reconstruction après sinistre :**

La reconstruction de constructions existantes est autorisée à condition qu'elle ne soit pas due à un sinistre visé par les dispositions communes à toutes les zones et que la construction d'origine ait été légalement édifiée. Cette reconstruction présentera, au maximum, un volume égal au volume avant sinistre.

Constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif :

- elles sont autorisées dans toute la zone, sous réserve des restrictions ci-après, lorsqu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Constructions agricoles ou liées à l'activité de production agricole, sauf en Ac, Ad, Av et Ax :

- les logements nécessaires au fonctionnement d'un site d'exploitation agricole sont autorisés, sous réserve d'être implantés à au plus 100m des constructions agricoles préexistantes justifiant la présence humaine et de disposer du même accès que les bâtiments de l'exploitation ;
- les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, dont les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (dans les conditions fixées par l'article L151-11 du Code de l'urbanisme).
- les constructions et installations nécessaires au stockage ou à l'entretien de matériel agricole par les coopératives agricoles agréées, dans les conditions fixées par l'article R151-23 du Code de l'urbanisme ;

Dans les secteurs de « lisières anti-ruissellement » délimités sur le règlement graphique : seuls les aménagements et plantations nécessaires ou compatibles avec la gestion des eaux pluviales sont autorisés.

DE PLUS :

Sont seulement autorisés en Ac :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de carrières sous réserve qu'ils s'accompagnent des aménagements et plantations contribuant à la réduction des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) pour les quartiers proches, le cas échéant ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui sont compatibles avec la nature du site, sous réserve carrières sous réserve qu'ils s'accompagnent des aménagements et plantations contribuant à la réduction des nuisances (sonores, visuelles, ...) pour les quartiers proches, le cas échéant ;
- Les aménagements et installations liées et nécessaires à leur comblement, dans le cadre des autorisations de fin d'exploitation ;
- Les installations solaires ou photovoltaïques permettant leur revalorisation en fin d'exploitation, sous réserve que leur insertion dans le paysage rural soit assurée grâce à des plantations qui les masqueront à la vue du voisinage, en tant que besoin.

Sont seulement autorisés en Ad :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'infrastructure routière à venir,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui sont compatibles avec la réalisation de l'infrastructure routière.

Sont seulement autorisés en Av :

- des chemins pédestres et/ou cyclables ;
- des plantations et aménagements paysagers (merlons, haies, arbres d'alignement, ...) ;
- des ouvrages de gestion des eaux pluviales ou usées, dès lors qu'ils participent à la qualité paysagère du secteur (gestion douce des eaux pluviales, lagunage, ...) ;

Sont seulement autorisés en Ax :

- les installations solaires ou photovoltaïques au sol, sous réserve que leur insertion dans le paysage rural soit assurée grâce à des plantations qui les masqueront à la vue du voisinage, en tant que besoin.



Sont autorisés ci-après, sous réserve de la prise en compte des risques et nuisances et de la capacité des réseaux, des voies de desserte et de la défense incendie (sans surcote pour la collectivité):

Annexes et extensions des logements existants lors de l'approbation du PLUI : la création d'annexes ou d'extensions est autorisée, en une ou plusieurs fois, dès lors qu'au total, à compter de l'approbation du PLUI, elles n'excèdent pas :

- Pour toutes les extensions (horizontales ou verticales) : **50m² de surface de plancher supplémentaire par unité foncière** ; l'extension ne peut cependant pas ajouter une emprise au sol supérieure à celle du bâtiment existant ;
- Pour toutes les annexes : **50m² de surface de plancher ou d'emprise au sol supplémentaires par unité foncière** ;

Annexe pour usage agricole (sans statut agricole du propriétaire) : *Un bâtiment annexe de moins de 20m² d'emprise au sol qui ne conduit pas à la création de surface de plancher et qui ne présente qu'un seul niveau, pourra être implantée à distance du logement dont elle dépend pour permettre l'hébergement d'animaux. Elle ne pourra alors ultérieurement, ni être agrandie, ni changer d'usage. Elle sera implantée à au moins 15m d'une limite séparative de propriétés avec un logement tiers.*

Changement de destination des bâtiments, il est possible :

sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF au moment du dépôt du dossier d'autorisation :

- *pour les constructions étoilées en bleu sur le règlement graphique* : au profit d'activités agricoles, de commerces de gros, d'entreposage, d'industrie ou d'artisanat, si elles sont compatibles (du fait des flux, bruit, et autres nuisances ou risques) avec le voisinage résidentiel quand celui-ci existe ;
- *pour les constructions étoilées en rouge sur le règlement graphique* : au profit d'habitat (logements ou hébergements), d'activités de restauration ou de service (sauf commerces), de bureaux ainsi que d'hôtels ou autres hébergements touristiques.

Rappel : le changement de destination devra faire l'objet d'une autorisation du SPANC pour le traitement des eaux usées.

De plus, sont autorisés :

En Ae :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des activités d'artisanat (sans activité commerciale de vente de biens), de services, d'industrie, d'agriculture ou d'entreposage. Le changement d'activités ou le renforcement de la capacité d'accueil de l'activité existante lors de l'approbation du PLUI, n'est autorisée que s'il est compatible avec l'habitat lorsqu'il existe dans le voisinage et si des dispositions sont prises pour l'insertion environnementale et paysagère (plantation d'accompagnement, ouvrages de gestion des eaux pluviales, etc.) des constructions, aménagements et installations nouvelles ;

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec ces activités ;
- Le changement de destination au profit des équipements et activités précédentes.

En Af :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, implantés dans le secteur ;

A3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique.

Rappel : les dispositions prévues à l'article L111-3 du Code rural organisant la réciprocité des reculs entre les constructions agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers s'appliquent.

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

A/ARTICLE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

A/ARTICLE 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le mode de calcul des hauteurs : voir le lexique en introduction du règlement

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, **ou aux activités agricoles**.

Extensions et annexes des logements existants : leur hauteur est limitée à 7m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faitage. Cependant :

- les nouvelles annexes ne pourront présenter plus d'un niveau,
- la hauteur des extensions est autorisée jusqu'à concurrence de la hauteur d'un bâtiment préexistant de plus grande hauteur, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.

En Ae et Af :

- la hauteur des constructions est limitée à 7m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faitage ; Cependant une extension jusqu'à concurrence de la hauteur d'un bâtiment préexistant de plus grande hauteur, est autorisée sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux, s'il existe.



A/ARTICLE 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET DES EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : le long des voies à grande circulation, le PLUI a appliqué les dispositions de l'article L111-8 du code de l'urbanisme. Les exceptions prévues à l'article L111-7 ne sont donc pas applicables. Seules des dispositions suivantes le sont.

Les constructions et installations sont implantées :

- le long des cours d'eau : à une distance des berges au moins égale à 10m ;
- le long des canaux ou fossés mentionnés au cadastre : à une distance des berges au moins égale à 5m ;
- le long des voies ferrées : à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.
- le long des chemins pédestres ou cyclables et autres emprises publiques (espaces verts, aire de stationnement, ...) avec un recul au moins égal à 2m.
- le long des RD675, RN814, A13 : avec un recul au moins égal à 100m de l'axe ;
- le long des RD613, RD225, RD41, RD80 : avec un recul au moins égal à 75m de l'axe ;
- le long des autres voies : avec un recul au moins égal à 5m de l'alignement.

Cependant, sur l'ensemble de la zone, en fonction du contexte, un retrait supérieur pourra être exigé par le gestionnaire de la voie pour la bonne gestion des flux et la sécurité publique.

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 (dont ceux exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ou ferroviaires) ;
- ne sont pas applicables aux serres exclusivement destinées à la production agricole, sauf le long des berges des canaux et cours d'eau ;
- ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante ou la construction d'une annexe qui ne les respecte pas, si celle-ci ne réduit pas la distance par rapport à l'alignement de l'ensemble bâti auquel elle appartient ;
- sauf le long des RD613, RD41, RD80, RD675, RN814, A13 : ne s'opposent pas au respect d'un retrait moindre, du fait d'un mode d'implantation différent d'un ensemble de constructions le long de la voie ; Cette adaptation ne s'applique pas aux constructions ou parties de constructions comportant un garage automobile ouvrant face à la voie.

A/ARTICLE 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations sont implantées :

- le long des cours d'eau : à une distance des berges au moins égale à 10m ;
- le long des canaux ou fossés mentionnés au cadastre : à une distance des berges au moins égale à 5m ;

Constructions et installations des activités économiques (y compris agricoles) : elles peuvent être implantées en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne jouxte pas une unité foncière de logement. Sinon, elles sont implantées à une distance 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 propriétés, avec un minimum de 4m.

Logements (dont annexes et extensions) : une nouvelle construction peut être implantée :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m ;
- soit en limite séparative ou à une distance au moins égale à 2m, si la hauteur de la construction ou partie de constructions, dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite, n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage.

Autres constructions : Aucune disposition spécifique.

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

A/ARTICLE 4.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Annexes des logements existants (sauf hébergement des animaux) : Elles ne pourront être implantées à plus de 30m du logement existant.

Autre : Aucune disposition spécifique.

A/ARTICLE 4.5 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

Annexes et extensions des logements existants : la densité des unités foncières résulte des dispositions des articles A2 et A4 ;

En Ae et Af : l'emprise au sol des constructions est limitée à 0,35 ;

Autre : Aucune disposition spécifique.



A/ARTICLE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*Voir les O.A.P. – Pièce 2b***A/ARTICLE 5.1 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction, de son usage ou de sa destination, devra, pour son expression architecturale et ses aménagements extérieurs, s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant. En conséquence :

- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, clôture, type de modénature, etc.) donnant une identité paysagère au secteur, celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble d'un bâtiment sans discrimination entre façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin.
- Dans les quartiers d'habitat ou aux abords des bâtiments qui sont repérés sur le règlement graphique, en application de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme, le recours aux toitures-terrasses sera conditionné à la préservation de l'intérêt et de la cohérence paysagère du secteur ou de l'ensemble bâti.
- Les annexes et extensions présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
- Les matériaux de toitures présenteront une teinte similaire aux couleurs des toitures du paysage environnant (ardoise, gris moyen, brun, etc.). Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Cependant,
 - lors d'une extension, l'utilisation de la même teinte de toiture que celle de la construction initiale est autorisée ;
 - le gris clair sera autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture ;

Nota : Les vitrages transparents ou translucides, panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés.

- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.

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

A/ARTICLE 5.2 - CLOTURES

Les dispositions ci-après ne préjugent pas de dispositions particulières qui pourraient être imposées pour la sécurité routière ou la sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif, ou, lorsque les règles de l'article 6 s'appliquent, pour la préservation des paysages des sites ou quartiers d'intérêt patrimonial.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf pour masquer, depuis les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service.

Elles seront choisies pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Lorsqu'existe un type de clôture contribuant à l'identité paysagère d'un quartier ou à la qualité patrimoniale d'une propriété, il devra être respecté.

Elles ne devront pas porter atteinte à la visibilité aux carrefours ou en entrée/sortie des unités foncières.

La hauteur totale maximale des clôtures (tout dispositif confondu) est limitée à 2m, sauf pour préserver la continuité d'un alignement par rapport à la rue ou à la limite séparative, du fait de clôtures préexistantes, du relief ou de différences de niveaux entre unités foncières.

DE PLUS :

- Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limite séparative dans le cadre fixé par les dispositions ci-après ; Il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance ;
- En l'absence de clôtures, la limite avec l'espace public sera marquée par une bordure en matériau pérenne (en pierre ou béton) ;
- En limite avec les espaces agricoles et naturels, les clôtures seront faites de haies bocagères doublées ou non de grillage d'une couleur sombre ou neutre ou de clôtures de type « haras » (lisses normandes) de couleur bois ou blanche, pour permettre la transparence écologique.
- Les clôtures pleines sont autorisées :
 - Le long d'une voie qui est ou sera bordée de propriétés bâties au sein d'un quartier ou d'un village ; leur hauteur sera alors limitée à 0,80m ; elle pourra être ponctuellement adaptée pour l'intégration d'un portail ou de coffrets techniques. Ces murs pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie sur au plus à,80m.
 - Sur les limites séparatives entre deux propriétés bâties, si ces limites sont ou seront situées à l'intérieur d'un quartier ou d'un village; leur hauteur est limitée à 2m ;
- Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant ;
- La hauteur totale maximale des clôtures (tout dispositif confondu) est limitée à 2m, sauf pour préserver la continuité d'un alignement par rapport à la rue ou à la limite séparative, du fait de clôtures préexistantes, du relief ou de différences de niveaux entre unités foncières ;



- Les clôtures pleines sont autorisées :
 - o Le long d'une voie bordée de propriétés bâties à l'intérieur d'un village ou d'un hameau ; leur hauteur est alors limitée à 0,80m ; elle pourra être ponctuellement adaptée pour l'intégration d'un portail ou de coffrets techniques. Ces murs pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie sur au plus à,80m.
 - o Sur les limites séparatives entre deux propriétés bâties, si ces limites sont situées à l'intérieur d'un village ou d'un hameau ; leur hauteur est limitée à 2m ;
- Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant ;

Dans les zones potentiellement inondables ou submersibles, ou les terrains en pente, les clôtures pleines permettront la circulation des eaux et de la petite faune, par des dispositifs adaptés en partie basse ;

A/ARTICLE 5.3 - PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

OBLIGATION DE PLANTER :

Voir les dispositions communes à toutes les zones

DE PLUS :

En Ac : La plantation des lisières du site masquera l'exploitation depuis les alentours.

En Ae : La surface non-imperméabilisée et plantée sera au moins égale à 15% de la superficie de la partie de l'unité foncière en Ae.

En Af : La surface non-imperméabilisée et plantée sera au moins égale à 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière en Af.

En Ax : La plantation des lisières du site masquera les installations depuis les alentours.



Présentation de la zone

La zone N comprend les parties du territoire, équipées ou non qui sont :

- protégées pour l'intérêt culturel, historique, paysager ou écologique d'espaces, de milieux ou de ressources naturelles (en eau potable par exemple),
- préservées de l'urbanisation parce qu'elles présentent des risques naturels existants ou prévisibles (en conséquence des changements climatiques) ou des risques liés aux infrastructures de réseaux,
- maintenues en l'état, à ce stade du développement du territoire communautaire, en application du principe « zéro artificialisation nette en 2050 »

Elle intègre des espaces agricoles exploités et des secteurs bâtis, dont l'expansion est limitée ou interdite, en application du code de l'urbanisme et des orientations du PADD. Ainsi :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités qui prolongent l'acte de production, qui ont vocation à se déployer en zone A, y sont strictement limitées,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés, en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme,
- les extensions ou annexes de logements existants sont autorisés, en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme,
- et exceptionnellement, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), des constructions et installations qui contribuent à l'économie ou à l'équipement du territoire y sont autorisées, en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

En conséquence, on y distingue, les secteurs suivants :

- **Np**, protégés de toute urbanisation nouvelle du fait de leur intérêt écologique et/ou paysager majeur. Ils regroupent des secteurs qui sont classés Natura 2000, repérés au titre des ZNIEFF de type 1, inscrits dans des périmètres rapprochés de protection de forages (ou devant l'être dès exploitation de nouveaux forages dans le marais de Vimont) ou compris dans les zones humides ou inondables des fonds de vallées ou des marais, ...). Ils forment la majeure partie de la trame verte et bleue du territoire ; *pour environ 2 900ha / 16% de VED*
- **Na**, où existent des sites d'exploitation agricole mais où l'intérêt des milieux naturels, sites ou paysages, justifie l'encadrement de la constructibilité agricole *pour environ 175 ha*
- **Ne**, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), permettant l'extension limitée d'activités économiques existantes dans les espaces naturels, *5 STECAL pour une superficie de 2,1 ha*
- **Nf**, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant l'extension limitée des équipements publics ou d'intérêt collectif qui s'y trouvent, *3 sites publics Banneville, Janville, Saint Pierre du Jonquet pour 1,5ha*
- **Nh**, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), permettant l'extension d'un hébergement d'intérêt collectif (maison de retraite), et l'implantation d'hébergements

complémentaires et liés à l'occupation actuelle.

Maison de retraite de Vimont / Pour 0,6ha

- **Nt**, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), pouvant recevoir de l'hébergement hôtelier ou touristique, de la restauration ou activités de services ; *12 secteurs pour 8,5 ha : La perquette / Belleng. ; Château de Chibov. ; Eco domaine du harel/ chibov. ; Le moulin / Bray ; Domaine de la Hurel / Airan ; Champ Delaunay / St-Ouen ; Château de Beneauville ; Domaine le mesnil / Argences ; Château / Canteloup ; Centre équestre/ Argences ; Domaine de Bois Roger/Cleville ; Centre de formation / Janville*
- **Ntc**, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), destinés à l'accueil d'hébergements légers de loisirs ou de mobil-home au sein d'un parc résidentiel de loisirs, ou d'un terrain de camping ; *Chicheboville / Ouezy*
- **Nv** réservés à des parcs, jardins ou espaces verts pouvant recevoir des installations et des aménagements légers et réversibles en lien avec la fréquentation d'un espace naturel (parc, aire de jeu, ...), les sports et les loisirs (terrain de sports non imperméabilisé, ...), ou la gestion des eaux usées ou pluviales (lagunage, bassins ou noues pour la gestion douces, ...), réalisés dans le respect des paysages et/ou milieux naturels ; *10 secteurs pour 9,5 ha*

RAPPELS :

Tout projet de construction ou d'aménagement, en plus d'être conforme avec le règlement qui suit, devra être compatible avec les OAP thématiques (Pièce 2b du PLUi).

Les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

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

N/ARTICLE 1 - Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et destinations et sous-destinations des constructions

Pour les destinations, voir le lexique dans l'introduction du règlement

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les constructions interdites par destinations et sous-destinations et par secteur. Pour les constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles deux et trois du règlement ci-après.

LEGENDE : I = Interdit ; A = autorisé ; sc : sous conditions

* dans le cadre d'un changement de destination

** pour la construction d'annexes ou d'extensions à des logements existants

Destinations de constructions autorisées selon les secteurs	Na	Ne STECAL	Nf STECAL	Nh STECAL	Nt STECAL	Ntc STECAL	Nv	NP	Reste de la zone
Équipements d'intérêt collectif et services publics	A sc	A sc	A	A	A	A	A sc	A sc	A sc
Logements	A** sc	A** sc	I	I	A** sc	I	I	I	A** sc
Hébergements	I	I	I	A sc	I	I	I	I	A* sc
Hébergements hôteliers et touristiques	I	I	I	I	A* sc	A sc	I	I	A* sc
Restauration	I	I	I	I	A*	I	I	I	A* sc
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail -	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle - Bureaux	I	I	I	I	A*	I	I	I	A* sc
Cuisine de vente en ligne - Cinéma Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Commerces de gros / Entrepôts	A sc	A sc	I	I	I	I	I	I	A* sc
Exploitation agricole Exploitation forestière	A sc*	A sc*	I	I	I	I	I	I	I A
Industrie et autres artisanats	A sc	A sc	I	I	I	I	I	I	A* sc

De plus sont interdits :

- Les changements de destination qui ne sont pas autorisés en N2 ;
- Les nouvelles installations agricoles, classées pour la protection de l'environnement (élevage, méthanisation, ...)
- Les autres bâtiments agricoles, sauf en Na,
- Les dépôts de déchets, matériaux usagés ou véhicules désaffectés ne sont autorisés que sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité (en termes de nuisances et d'insertion environnementale et paysagère) avec le voisinage ;
- Tout nouvel hébergement léger de loisirs (résidence-mobile, chalet, ...), parc résidentiel de loisirs ou terrain de camping sauf en Nt et Ntc ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt collectif autorisé dans la zone ou d'ouvrages de défenses des zones habitées contre les risques liés aux inondations ou submersion, et qui sont sans incidences supplémentaires en aval ;
- **En Np** : toutes constructions ou installations à l'exception de celles autorisées en N2, pour les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif ;

N/ARTICLE 2 – Autorisations sous conditions de certains usages affectations des sols, activités, et destinations et sous-destinations des constructions

RAPPELS :

- Adaptation des constructions existantes, aux risques d'inondation

Les travaux d'extension ou d'aménagement visant à l'adaptation des constructions existantes aux risques d'inondations sont autorisés dans toute la zone, dans les conditions précisées dans les règles communes à toutes les zones, en introduction au règlement.

- Reconstruction après sinistre :

La reconstruction de constructions existantes est autorisée à condition qu'elle ne soit pas due à un sinistre visé par les dispositions communes à toutes les zones et que la construction d'origine ait été légalement édifiée. Cette reconstruction présentera, au maximum, un volume égal au volume avant sinistre.

Constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif : elles sont autorisées dans toute la zone, sous réserve des restrictions ci-après, lorsqu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

DE PLUS :

Sont seulement autorisés en Na :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, (à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les logements nécessaires au fonctionnement d'un site d'exploitation agricole sont autorisés, sous réserve d'être implantés à *au plus* 100m des constructions agricoles préexistantes justifiant la présence humaine et de disposer du même accès que les bâtiments de l'exploitation ;
- dans les conditions fixées ci-après : le changement de destination des bâtiments, la création des annexes et extensions des logements existants ;

Sont seulement autorisés en Nh :

- Les constructions, installations et aménagement nécessaires à la maison de retraite ou aux hébergements liés à la maison de retraite,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec les destinations autorisées ;

Sont seulement autorisés en Np :

- les aménagements, installations et constructions légères et réversibles (sans surface de plancher) nécessaires à la gestion et la mise en valeur écologique et/ou paysagère, l'organisation de la fréquentation du public ou les besoins d'hébergement des animaux d'élevage, dans le respect des sites et de leur environnement ;

- Les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont seulement autorisés en Nv, pour la gestion de ces espaces ou leur ouverture au public sous réserve de leur insertion environnementale et paysagère :

- les chemins pédestres et/ou cyclables ;
- les aménagements paysagers et installations ou équipements légers et démontables pour des activités de sports et de loisirs ;

Sont autorisés ci-après, sous réserve de la prise en compte des risques et nuisances et de la capacité des réseaux, des voies de desserte et de la défense incendie (sans surcote pour la collectivité):

Annexes et extensions des logements existants lors de l'approbation du PLUI : la création d'annexes ou d'extensions est autorisée, en une ou plusieurs fois, dès lors qu'au total, à compter de l'approbation du PLUI, elles n'excèdent pas :

- Pour toutes les extensions (horizontales ou verticales) : **50m² de surface de plancher supplémentaire par unité foncière** ; l'extension ne peut cependant pas ajouter une emprise au sol supérieure à celle du bâtiment existant ;
- Pour toutes les annexes : **50m² de surface de plancher ou d'emprise au sol supplémentaires par unité foncière** ;

Annexe pour usage agricole (sans statut agricole du propriétaire) : *Une construction de moins de 20m² d'emprise au sol, qui ne conduit pas à la création de surface de plancher et qui ne présente qu'un seul niveau, pourra être implantée à distance du logement dont elle dépend pour permettre l'hébergement d'animaux. Elle ne pourra alors ultérieurement, ni être agrandie, ni changer d'usage. Elle sera implantée à au moins 15m d'une limite séparative de propriétés avec un logement tiers.*

Changement de destination des bâtiments, il est possible :

sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF au moment du dépôt du dossier d'autorisation :

- pour les constructions étoilées en bleu sur le règlement graphique : au profit d'activités agricoles, de commerces de gros, d'entreposage, d'industrie ou d'artisanat, si elles sont compatibles (du fait des flux, bruit, et autres nuisances ou risques) avec le voisinage résidentiel quand celui-ci existe ;
- pour les constructions étoilées en rouge sur le règlement graphique : au profit d'habitat (logements ou hébergements), d'activités de restauration ou de service (sauf commerces), de bureaux ainsi que d'hôtels ou autres hébergements touristiques.

Rappel des dispositions communes : le changement de destination devra faire l'objet d'une autorisation du SPANC pour le traitement des eaux usées et de l'adaptation de ses accès à sa future capacité.



En Ne :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des activités d'artisanat (sans activité commerciale de vente de biens), de services, d'industrie, d'agriculture ou d'entreposage. Le changement d'activités ou le renforcement de la capacité d'accueil de l'activité existante lors de l'approbation du PLUI, n'est autorisée que s'il est compatible avec l'habitat lorsqu'il existe dans le voisinage et si des dispositions sont prises pour l'insertion environnementale et paysagère des constructions, aménagements et installations nouvelles (plantation d'accompagnement, ouvrages de gestion des eaux pluviales, adaptation des accès, etc.);
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec ces activités ;

En Nf :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, implantés dans le secteur ;

En Nh :

- Les constructions, installations et aménagement nécessaires à la maison de retraite ou aux hébergements liés à la maison de retraite,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec les destinations autorisées ;

En Nt :

- L'extension et les annexes des constructions existantes pour de l'hébergement touristique ou hôtelier, de la restauration et des activités de services en lien avec le tourisme ou les loisirs,
- Les équipements d'infrastructures, publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantés ailleurs.

En Ntc :

- Les terrains de camping et le caravanning,
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs ou d'hébergements insolites au sein d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un camping ;
- les aménagements paysagers et installations ou équipements légers et démontables pour des activités de sports et de loisirs ;
- Les équipements d'infrastructures, publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantés ailleurs.

N/ARTICLE 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique.

Rappel : les dispositions prévues à l'article L111-3 du Code rural permettant la réciprocité des reculs entre les constructions agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers s'appliquent.

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**N/ARTICLE 4 - Volumétrie et implantation des constructions****N/ARTICLE 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Pour le mode de calcul des hauteurs :
Voir le lexique en introduction du règlement*

Ces dispositions ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Extensions et annexes des logements existants : leur hauteur est limitée à 7m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faitage. Cependant :

- les nouvelles annexes ne pourront présenter plus d'un niveau,
- la hauteur des extensions est autorisée jusqu'à concurrence de la hauteur d'un bâtiment préexistant de plus grande hauteur, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.

En Ne, Nf, Nh et Nt :

la hauteur des constructions est limitée à 7m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faitage ; Cependant une extension jusqu'à concurrence de la hauteur d'un bâtiment préexistant de plus grande hauteur, est autorisée sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux, s'il existe.

En Ntc :

- la hauteur des constructions est limitée à 4m à l'égout ou l'acrotère et 6m au faitage ;

N/ARTICLE 4.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET DES EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : le long des voies à grande circulation, le PLUI a appliqué les dispositions de l'article L111-8 du code de l'urbanisme. Les exceptions prévues à l'article L111-7 ne sont donc pas applicables. Seules des dispositions suivantes le sont.

Les constructions et installations sont implantées :

- le long des cours d'eau : à une distance des berges au moins égale à 10m ;
- le long des canaux ou fossés mentionnés au cadastre : à une distance des berges au moins égale à 5m ;
- le long des voies ferrées : à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.
- le long des chemins pédestres ou cyclables et autres emprises publiques (espaces verts, aire de stationnement, ...) avec un recul au moins égal à 2m.
- le long des RD675, RN814, A13 : avec un recul au moins égal à 100m de l'axe ;



- le long des RD613, RD225, RD41, RD80 : avec un recul au moins égal à 75m de l'axe ;
- le long des autres voies : avec un recul au moins égal à 5m de l'alignement.

Cependant, sur l'ensemble de la zone, en fonction du contexte, un retrait supérieur pourra être exigé par le gestionnaire de la voie pour la bonne gestion des flux et la sécurité publique.

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 (dont ceux exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ou ferroviaires) ;
- ne sont pas applicables aux serres exclusivement destinées à la production agricole (autorisées en Na), sauf le long des berges des canaux et cours d'eau ;
- ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante ou la construction d'une annexe qui ne les respecte pas, si celle-ci ne réduit pas la distance par rapport à l'alignement de l'ensemble bâti auquel elle appartient ;
- sauf le long RD613, RD41, RD80, RD675, RN814, A13 : ne s'opposent pas au respect d'un retrait moindre, du fait d'un mode d'implantation différent d'un ensemble de constructions le long de la voie ; Cette adaptation ne s'applique pas aux constructions ou parties de constructions comportant un garage automobile ouvrant face à la voie.

N/ARTICLE 4.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations sont implantées :

- le long des cours d'eau : à une distance des berges au moins égale à 10m ;
- le long des canaux ou fossés mentionnés au cadastre : à une distance des berges au moins égale à 5m ;

Logements (dont annexes et extensions) : une nouvelle construction peut être implantée :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m ;
- soit en limite séparative ou à une distance au moins égale à 2m, si la hauteur de la construction ou partie de constructions, dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite, n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage.

Constructions et installations des activités économiques (y compris agricoles) : elles peuvent être implantées en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne jouxte pas une unité foncière de logement. Sinon, elles sont implantées à une distance 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 propriétés, avec un minimum de 4m.

Autres constructions : Aucune disposition spécifique.

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

N/ARTICLE 4.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Annexes des logements existants (sauf hébergement des animaux) : Elles ne pourront être implantées à plus de 30m du logement existant.

Autre : Aucune disposition spécifique.

N/ARTICLE 4.5 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

Annexes et extensions des logements existants : la densité des unités foncières résulte des dispositions des articles N2 et N4 ;

En Ne et Nf : l'emprise au sol des constructions est limitée à 0,35 ;

En Nh et Nt : l'emprise au sol des constructions est limitée à 0,25 ;

En Ntc : la densité et l'emprise au sol sont limitée à 10% de la superficie de la zone

Autre : Aucune disposition spécifique.

N/ARTICLE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Voir les O.A.P. – Pièce 2b

N/ARTICLE 5.1 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction, de son usage ou de sa destination, devra, pour son expression architecturale et ses aménagements extérieurs, s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant. En conséquence :

- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, clôture, type de modénature, etc.) donnant une identité paysagère au secteur, celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble d'un bâtiment sans discrimination entre façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin.
- Dans les quartiers d'habitat ou aux abords des bâtiments qui sont repérés sur le règlement graphique, en application de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme, le recours aux toitures-terrasses sera conditionné à la préservation de l'intérêt et de la cohérence paysagère du secteur ou de l'ensemble bâti.



- Les annexes et extensions présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
- Les matériaux de toitures présenteront une teinte similaire aux couleurs des toitures du paysage environnant (ardoise, gris moyen, brun, etc.). Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Cependant,
 - lors d'une extension, l'utilisation de la même teinte de toiture que celle de la construction initiale est autorisée ;
 - le gris clair sera autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture ;

Nota : Les vitrages transparents ou translucides, panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés.

- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.

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

N/ARTICLE 5.2 - CLOTURES

Les dispositions ci-après ne préjugent pas de dispositions particulières qui pourraient être imposées pour la sécurité routière ou la sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif, ou, lorsque les règles de l'article 6 s'appliquent, pour la préservation des paysages des sites ou quartiers d'intérêt patrimonial.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf pour masquer, depuis les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service.

Elles seront choisies pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Lorsqu'existe un type de clôture contribuant à l'identité paysagère d'un quartier ou à la qualité patrimoniale d'une propriété, il devra être respecté.

Elles ne devront pas porter atteinte à la visibilité aux carrefours ou en entrée/sortie des unités foncières.

La hauteur totale maximale des clôtures (tout dispositif confondu) est limitée à 2m, sauf pour préserver la continuité d'un alignement par rapport à la rue ou à la limite séparative, du fait de clôtures préexistantes, du relief ou de différences de niveaux entre unités foncières.

DE PLUS :

- Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limite séparative dans le cadre fixé par les dispositions ci-après ; Il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance ;

- En l'absence de clôtures, la limite avec l'espace public sera marquée par une bordure en matériau pérenne (en pierre ou béton) ;
- En limite avec les espaces agricoles et naturels, les clôtures seront faites de haies bocagères doublées ou non de grillage d'une couleur sombre ou neutre ou de clôtures de type « haras » (lisses normandes) de couleur bois ou blanche, pour permettre la transparence écologique.
- Les clôtures pleines sont autorisées :
 - o Le long d'une voie qui est ou sera bordée de propriétés bâties au sein d'un quartier ou d'un village ; leur hauteur sera alors limitée à 0,80m ; elle pourra être ponctuellement adaptée pour l'intégration d'un portail ou de coffrets techniques. Ces murs pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie sur au plus à,80m.
 - o Sur les limites séparatives entre deux propriétés bâties, si ces limites sont ou seront situées à l'intérieur d'un quartier ou d'un village ; leur hauteur est limitée à 2m ;
- Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant ;
 - o La hauteur totale maximale des clôtures (tout dispositif confondu) est limitée à 2m, sauf pour préserver la continuité d'un alignement par rapport à la rue ou à la limite séparative, du fait de clôtures préexistantes, du relief ou de différences de niveaux entre unités foncières ;
- Les clôtures pleines sont autorisées :
 - o Le long d'une voie bordée de propriétés bâties à l'intérieur d'un village ou d'un hameau ; leur hauteur est alors limitée à 0,80m ; elle pourra être ponctuellement adaptée pour l'intégration d'un portail ou de coffrets techniques. Ces murs pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie sur au plus à,80m.
 - o Sur les limites séparatives entre deux propriétés bâties, si ces limites sont situées à l'intérieur d'un village ou d'un hameau ; leur hauteur est limitée à 2m ;
- Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant ;
 - o Dans les zones potentiellement inondables ou submersibles, ou les terrains en pente, les clôtures pleines permettront la circulation des eaux et de la petite faune, par des dispositifs adaptés en partie basse ;



N/ARTICLE 5.3 - PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS**OBLIGATION DE PLANTER :**

Voir les dispositions communes à toutes les zones

DE PLUS :

En Ne : La surface non-imperméabilisée et plantée sera au moins égale à 15% de la superficie de la partie de l'unité foncière en Ne ;

En Nf, Nh et Nt : La surface non-imperméabilisée et plantée sera au moins égale à 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière en Nf, Nh ou Nt ;

En Ntc : La surface non-imperméabilisée et plantée sera au moins égale à 50% de la superficie la partie de l'unité foncière en Ntc ;

En Nv : La surface non-imperméabilisée et plantée sera au moins égale à 70% de la superficie de l'unité foncière en Nv

document provisoire



VI - ANNEXES AU RÈGLEMENT

1. **Liste des prescriptions et informations présentes sur le règlement graphique**
 - *Voir les pages d'introduction de chaque atlas réglementaire*
2. **Liste des emplacements réservés**
 - *Voir la pièce 4b1 du PLUI*
3. **Liste des éléments bâtis remarquables repérés par le PLUI**
 - *Voir la pièce 4b2 du PLUI*
4. **Recommandations pour l'adaptation des constructions dans les zones inondables et/ou submersibles**
5. **Recommandations pour la construction sur un sol argileux**
6. **Notice sur le stationnement des vélos dans les espaces privés** : dimensions et caractéristiques – ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie
7. **Liste des essences locales et allergènes**