

P.L.U. APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du
8 février 2017

Le Maire Dominique PIAT



DOCUMENT D'URBANISME APPROUVÉ LE :

POS initial : 08 août 1980

Révision n°1 : 04 juillet 1994

Révision n°2 : 02 septembre 1999

Modification n° 1 et 2 : 23 janvier 2007

Modification n° 3 : 26 mai 2015

Modification n° 4 : 04 avril 2016

Mise en compatibilité : 01 décembre 2016



**2a- PROJET
D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES**

**2b- ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

3a- RÈGLEMENT

P.L.U. APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du
8 février 2017

Le Maire Dominique PIAT



DOCUMENT D'URBANISME APPROUVÉ LE :

POS initial : 08 août 1980

Révision n°1 : 04 juillet 1994

Révision n°2 : 02 septembre 1999

Modification n° 1 et 2 : 23 janvier 2007

Modification n° 3 : 26 mai 2015

Modification n° 4 : 04 avril 2016

Mise en compatibilité : 01 décembre 2016



2a- PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

1 Le cadre réglementaire

Article L151-5 du Code de l'urbanisme

VERSION AU 1^{er} janvier 2016

"Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

2 OBJECTIFS FIXÉS AUX POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT

2.1 OBJECTIFS DE LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET D'ÉQUIPEMENT à l'échelle de l'aire urbaine caennaise

Accueillir les extensions du réseau routier structurant de l'agglomération caennaise

Le territoire communal est concerné par deux importantes infrastructures routières :

- La première, la déviation de la RD613, programmée pour les années à venir, permettra le réaménagement de la traversée du bourg pour réduire la coupure territoriale nord-sud engendrée par l'importance du trafic routier (et l'insécurité qui en découle). Elle suppose d'adapter dès à présent les choix d'urbanisation au hameau de la Perquette.
- La seconde, le prolongement du contournement sud de Caen, attendue à plus long terme (elle ne fait pas partie de la programmation autoroutière 2015/2025), est aussi prise en compte par le projet.

Maintenir le rôle de la partie sud du territoire communal qui borde la RD41 : accueillir des établissements aux besoins très spécifiques

La partie sud du territoire de Bellengreville joue un rôle particulier au sein de l'aire urbaine caennaise. Elle accueille de grands établissements qui ont trouvés ici un emplacement adapté à leurs activités et besoins, parce qu'il est à la fois à l'écart des zones d'habitat et des terres les plus recherchées de la plaine agricole, tout en étant proche des grandes infrastructures qui desservent l'agglomération, dont le réseau routier structurant.

Pour autant ce site borde des espaces naturels d'intérêt écologique (boisements) ainsi que le champ de la bataille du Val à Dunes.

Dans ce contexte, le projet retient le maintien de cette fonction essentielle au développement de l'activité économique et à la desserte de l'aire urbaine caennaise. Cependant, seuls pourront y être accueillis, les établissements qui présentent des caractéristiques qui justifient une implantation dans ce site spécifique et dont la fréquentation est compatible avec la présence des lignes à haute tension.

Leur implantation préservera le cône de vue depuis la stèle du Mémorial de la Bataille du Val à Dunes et limitera autant que possible tout impact sur les boisements d'intérêt écologique présents.

Vu la spécificité des établissements pouvant trouver leur place dans cette partie du territoire, leur implantation sera précisée au cas-à-cas, après une procédure de déclaration de projet ou de révision simplifiée qui définira les conditions environnementales, paysagères et urbanistiques (dont la desserte), adaptées à leur implantation, dans le respect des objectifs précédents.

En première phase, le projet IFA2 pourra être accueilli en continuité du site de Tourbes.

2.2 OBJECTIFS POUR LA PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES PATRIMOINES ET RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

Conforter la place de l'économie agricole

La commune reçoit des activités agricoles variées et performantes du fait d'une situation à l'interface entre les marais et la plaine.

Pour préserver les capacités de développement des structures d'exploitation agricole pérennes, tout développement de l'habitat à leur proximité sera interdit et leur "fenêtre" sur l'espace agricole sera maintenue.

De plus, afin de préserver une bonne accessibilité au parcellaire, la circulation des engins agricoles sera prise en compte lors de la création du réseau cyclable et surtout lors de la mise en place des nouvelles routes : déviation de Vimont et Bellengreville et (à plus long terme) contournement sud de l'agglomération caennaise.

Accueillir les infrastructures et installations qui valorisent les énergies renouvelables

La partie sud de la commune est située dans un secteur stratégique pour la mise en valeur de l'énergie éolienne, vu sa situation dans un couloir de vent et à l'écart des quartiers d'habitat. Ainsi la création ou l'extension de parcs éoliens y sera autorisée.

La partie nord de la commune dispose d'atouts majeurs pour l'accueil d'une installation de méthanisation, grâce à sa situation entre deux grands espaces agricoles, la plaine de Caen et le Pays d'Auge, grâce à la proximité du réseau structurant et au passage d'une canalisation de gaz haute pression. Ce potentiel économique sera valorisé tout en prenant en compte les enjeux écologiques et paysagers, propres au site.

Contribuer à la préservation de la trame verte et bleue locale

Préserver la continuité environnementale entre les espaces naturels remarquables présents sur la commune et ceux présents sur les communes voisines

La trame verte et bleue qui relie, grâce au vallon du Cours Semillon, les réservoirs de biodiversité présents au sud (boisements, bocages et marais alcalins) et ceux présents au nord (marais de la Dives), sera préservée.

On soulignera qu'elle n'est pour autant que pour partie présente sur le territoire communal.

Protéger le patrimoine végétal qui contribue à la qualité environnementale et paysagère

Les infrastructures écologiques (haies, fossés, etc.) qui contribuent aux continuités biologiques seront repérées et leurs fonctionnalités maintenues (continuités des écoulements ou des milieux naturels, ...).

Développer une trame verte et bleue au sein de l'urbanisation

Aménager des lisières d'urbanisation

Vu la situation du village et des extensions urbaines choisies, des lisières d'urbanisation seront prévues : elles viseront à la création de transitions paysagères et de continuités écologiques en bordure de la plaine agricole. Elles pourront être aménagées pour les loisirs et contribuer à la gestion des eaux pluviales.

Poursuivre la coulée verte amorcée lors de la précédente extension du village au nord de la route de Paris

Cet aménagement, intéressant pour la biodiversité urbaine, sera poursuivi à l'ouest lors de la création de nouveaux quartiers, jusqu'à la nouvelle lisière d'urbanisation. Il pourra faire l'objet d'aménagements récréatifs ponctuels (cheminements, aires de jeux, etc.).

Protéger les ressources en eau potable des marais de la Dives

Dans l'attente de la déclaration d'utilité publique assurant la protection des forages d'eau potable présents dans le marais, au nord de la commune, aucun développement de l'urbanisation ne sera envisagé au nord de Franqueville.

Pour réduire les risques de pollution des eaux du Marais de Chicheboville, le développement de l'urbanisation dans le Bas de Bellengreville s'accompagnera du raccordement du quartier au réseau d'assainissement collectif, et les aménagements et urbanisations à venir intégreront des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique, bâti et paysager local

Le patrimoine architectural et paysager sera mis en valeur et pris en compte par l'urbanisation riveraine. Il est constitué par les villas ou "châteaux" et leurs parcs, ainsi que par des ensembles bâtis anciens caractéristiques des villages de la plaine.

Les principaux points de vue sur le site historique de la Bataille du Val à Dunes seront protégés.

2.3 OBJECTIFS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Développement de l'habitat dans le cadre fixé par le PLH communautaire

Objectifs de croissance des parcs de logements

Ils s'appuient sur les objectifs fixés par le PLH du Val-es-Dunes.

Le projet repose sur la création d'environ 270 à 300 logements (soit 18 à 20 logements en moyenne annuelle sur 15 ans). Ce qui conduira, en fonction du rythme de production à une population de l'ordre de 2 200 habitants à échéance du PLU.

Pour relancer à court terme la production de logements, et répondre ainsi aux objectifs du Programme Local de l'Habitat du Val à Dunes :

- des logements (dont des logements locatifs sociaux) seront créés grâce au réaménagement du cœur de bourg, en première phase, puis des espaces qui entourent la Place du Commerce en seconde phase (après déviation de la RD613).
- vu la rétention foncière actuelle sur les espaces réservés à la croissance du bourg au nord de la RD613, un nouveau phasage des extensions d'urbanisation est mis en place ; Parallèlement, la commune se dotera des outils d'aménagement lui permettant de mobiliser ces espaces qui sont stratégiques pour le développement de l'habitat.

Objectifs de diversification de la production de logements

En cohérence avec les orientations du PLH communautaire, il est retenu :

- la création de parcs de logements aidés en location et en accession ; ils représenteront au moins 15% de la production par secteur d'urbanisation ;
- la production d'au moins 40% de logements intermédiaires (individuels denses) ou collectifs dans les nouvelles opérations d'habitat.

La diversification de l'offre sera de plus facilitée grâce à une offre foncière relevant de situations urbaines variées :

- restructuration / réurbanisation du centre-bourg, et aux abords de la Route de Paris (dont des espaces situés autour de la Place du commerce);
- création de quartiers résidentiels dans des situations offrant des atouts différents : à proximité des équipements publics entre la voie ferrée et le bourg, dans le Bas de Bellengreville, ou au nord de la Route de Paris.

Confortement du niveau d'équipements et de services à la population

L'urbanisation à venir favorisera la mixité fonctionnelle, en particulier de part et d'autre de la Route de Paris. La Perquette pourra être densifiée au nord : de nouveaux commerces ou services pourront être accueillis dans le délaissé qui résultera de la déviation.

Deux projets urbains majeurs contribueront au développement de l'offre de services à la population (publics ou marchands) :

Restructuration du coeur de bourg

La restructuration des équipements publics et des espaces autour de l'église sera poursuivie. Elle intégrera la réurbanisation des parcelles en interface avec la Route de Paris.

L'implantation des équipements suivants est en particulier prévue :

- une maison de services,
- de nouveaux locaux pour la restauration scolaire,
- une nouvelle mairie.

Réaménagement, de la traversée de la commune et de la place du Commerce

Essentiel à la revalorisation, après déviation, des espaces publics situés de part et d'autre de la Route de Paris, le réaménagement des aires de stationnement, la création d'espaces cyclo-pédestres, des plantations, ... favoriseront l'implantation de commerces et services de part et d'autre de la RD613 ainsi que la création de logements individuels denses ou collectifs.

Accès au très haut débit numérique

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

La mise à disposition du très haut débit est en cours dans le cadre du programme d'équipement du Conseil Départemental du Calvados. Les nouvelles opérations d'aménagement intégreront en conséquence les réseaux nécessaires à la desserte.

3 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

3.1 POUR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Développer le recours aux modes doux de transport

Création d'un réseau cyclo-pédestre

Le territoire communal est situé entre deux haltes ferroviaires sur la ligne Caen/Lisieux. En cohérence avec le schéma communautaire, il sera créé depuis les entrées du village :

- une voie cyclo-pédestre vers Frénouville, en direction de la Halte ferroviaire de Cagny ;
- une voie cyclo-pédestre vers Vimont, en direction de celle de Moulton.

De plus, afin de faciliter les déplacements sans voiture des différents quartiers ou hameaux de la commune vers les équipements et services présents au centre du village :

- l'ouvrage de franchissement de la déviation intégrera un aménagement spécifique pour le passage des piétons et des cyclistes depuis et vers Franqueville ;
- le réaménagement de la Route de Paris intégrera des aménagements cyclo-pédestres entre les deux entrées du village ;
- le franchissement du carrefour giratoire à l'entrée Ouest sera sécurisé du fait de son rôle majeur dans ce réseau cyclo-pédestre entre La Perquette, Franqueville et le village de même que la traversée de la RD41 dans le prolongement de la voie verte présente au sein du village;
- le passage sous la voie ferrée sera revalorisé.

Enfin, l'aménagement de tout nouveau quartier prévoira la mise en place d'un réseau cyclo-pédestre facilitant les déplacements sans voiture interquartiers. Il poursuivra, le cas échéant, les réseaux voisins.

Préservation de la cohérence du réseau de voies vertes à l'échelle communautaire

Au-delà du réseau précédent, essentiel au développement des déplacements du quotidien sans voiture, la continuité et la cohérence du réseau de chemins qui permet la découverte des patrimoines du territoire communautaire sera préservée (en particulier vers Frénouville, et vers le hameau de la Hogue sur Bourguébus) lors de la création du Grand Contournement Sud.

Développer les interconnexions sur le réseau viaire

Pour faciliter les échanges inter-quartiers et en particulier les échanges nord-sud, le réseau viaire créé lors des nouvelles opérations d'aménagement sera mis en communication avec les rues avoisinantes. Tout enclavement de quartier est proscrit.

De plus, pour un développement durable du territoire, des possibilités d'extensions seront préservées en lisière d'urbanisation.

Favoriser l'aménagement durable

Dans l'esprit d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme, les nouvelles urbanisations concilieront densité maîtrisée et qualité du cadre de vie en proposant des organisations et des aménagements urbains qui prennent en compte, en fonction de leur ampleur et de leur situation, les principes suivants :

- le bon ensoleillement des logements, c'est à dire l'étude de l'orientation des constructions les unes par rapport aux autres pour tirer le meilleur parti de l'énergie solaire passive ;
- la protection contre les vents ;
- la gestion douce des eaux pluviales et la limitation des imperméabilisations ;
- la mise en continuité des parcs et jardins et l'adaptation des clôtures pour le développement de la biodiversité ordinaire ;
- le recours aux dispositifs techniques à vocation environnementale : panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, etc.

Intégrer des aménagements pour la protection contre le bruit routier ou ferroviaire

Les grandes infrastructures de communication qui traversent le territoire et lui donnent son attractivité sont aussi porteuses de nuisances sonores.

Après la prise en compte de la proximité des équipements collectifs et des dessertes existantes d'une part, de la protection de l'espace agricole et des zones naturelles remarquables d'autre part, il est retenu des extensions de l'habitat dans des zones soumises au bruit des flux routiers ou ferroviaires. En conséquence, les urbanisations à venir, intégreront des règles de recul et/ou des ouvrages permettant de limiter les nuisances sonores, en provenance de la future déviation au nord (ils seront intégrés aux lisières d'urbanisation) ou de la voie ferrée, au sud.

3.2 POUR UNE URBANISATION DURABLE

Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Pour modérer la consommation de l'espace agricole, et l'adapter aux besoins sans anticipations excessives, deux types de dispositions sont retenues. Elles visent à la réduction des extensions d'urbanisation et au phasage de l'urbanisation. Ainsi :

- le règlement facilitera la mobilisation du foncier disponible au sein des zones urbanisées ;
- la densité d'urbanisation respectera les orientations du SCOT ;
- les possibilités d'extensions peu denses autour de l'urbanisation diffuses ou des hameaux, seront supprimées ;
- l'accueil des équipements et activités prévus en bordure de la RD41, sera établie après prise en compte des projets, et non a priori ;

Favoriser la mobilisation du foncier au sein de l'urbanisation et des zones desservies

Après prise en compte de protections paysagères, l'urbanisation ou la réurbanisation du foncier desservi au sein du village sera privilégiée. Elle sera organisée par des Orientations d'Aménagement et pourra justifier la mise en œuvre d'outils fonciers, pour obtenir la cohérence nécessaire à la densification de ces espaces multi-parcellaires.

Modérer la consommation de l'espace par l'habitat

En cohérence avec les dispositions du SCoT de Caen Métropole et du PLH de Valès Dunes :

- La densité nette moyenne des nouveaux quartiers d'habitat sera au moins égale à 20 logements par hectare, soit une réduction de la consommation de l'espace de près de moitié, par rapport à l'urbanisation réalisée au sud de la Route de Paris.
- La gestion de l'espace dans les zones d'activités et d'équipements présentes au sud de la commune, sera optimisée autant que le permettent les activités très particulières accueillies (carrières, poste de transformation électrique de Tourbe, centrale à enrobés, etc.). Ainsi, les nouvelles implantations seront préférentiellement accueillies dans les espaces déjà sans occupation agricole ; la réurbanisation sera privilégiée dès que possible.

Développer l'habitat à l'écart des lignes électriques haute tension

Pour prendre en compte les risques sur la santé qui pourraient résulter des champs électromagnétiques aux abords des lignes électriques haute tension, le développement de logements ou de bureaux dans les zones soumises à d'importants champs électromagnétiques sera interdit.

Réduire les risques et limiter les pollutions

Étendre le réseau d'assainissement collectif des eaux usées au Bas de Bellengreville

L'extension de l'urbanisation prévue sera l'occasion d'étendre le réseau à l'ensemble du quartier.

Créer les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales

Les ouvrages nécessaires au recueil des eaux pluviales seront revus et de nouveaux créés pour réduire le risque lors d'orages, à l'est du village ou dans le Bas de Bellengreville. Ils réduiront les risques de pollution.

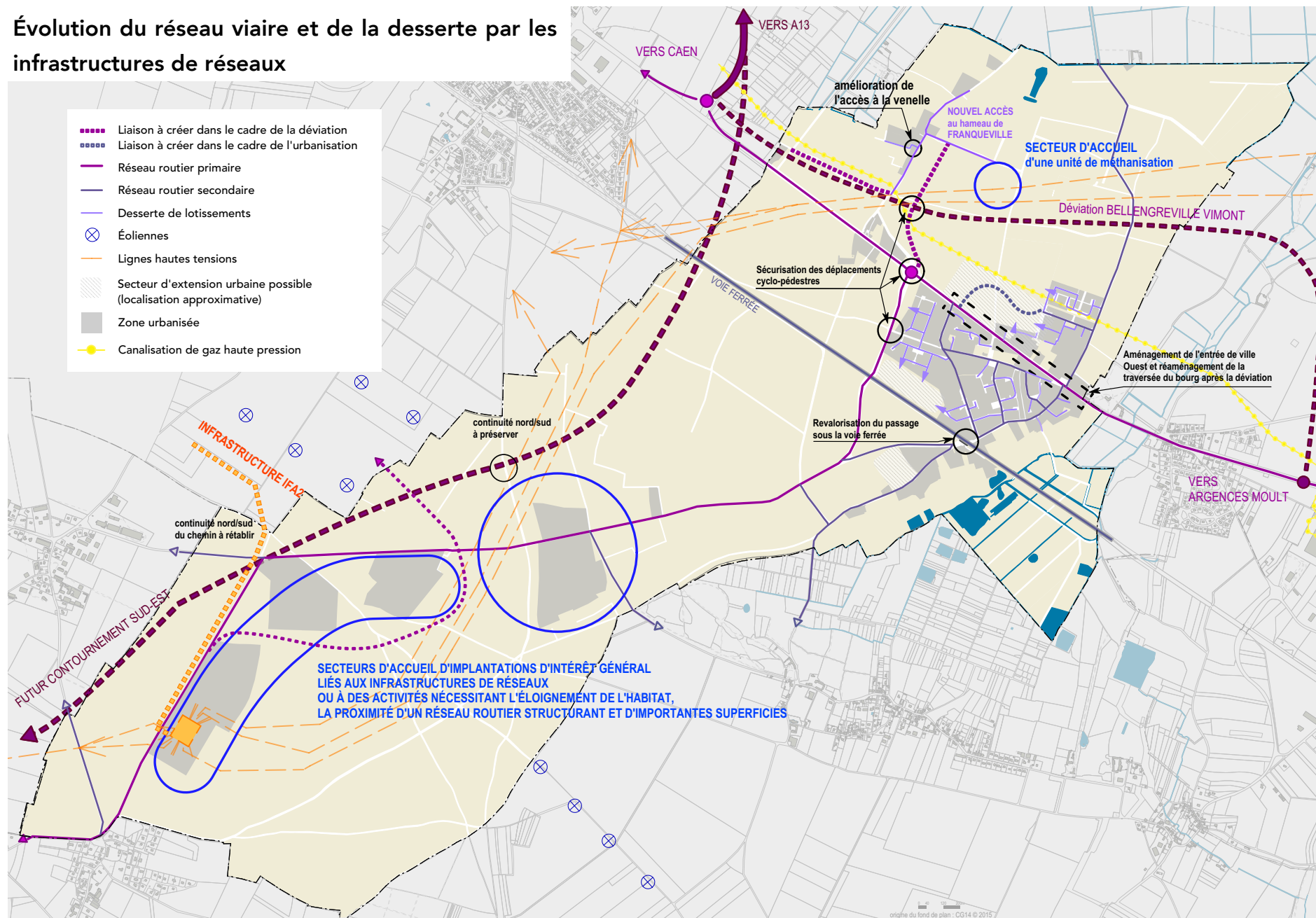
Prendre en compte la nature des sols et les risques d'affleurement de nappe

Des dispositions spécifiques dans les secteurs où existent un risque d'affleurement de la nappe phréatique à faible profondeur, seront prescrites pour protéger les constructions et réseaux. Il sera de plus rappelé aux constructeurs la nécessité d'adapter les constructions et aménagements qu'ils projettent à la nature des sols, en particulier dans les sols argileux qui peuvent être présents à l'est du village.

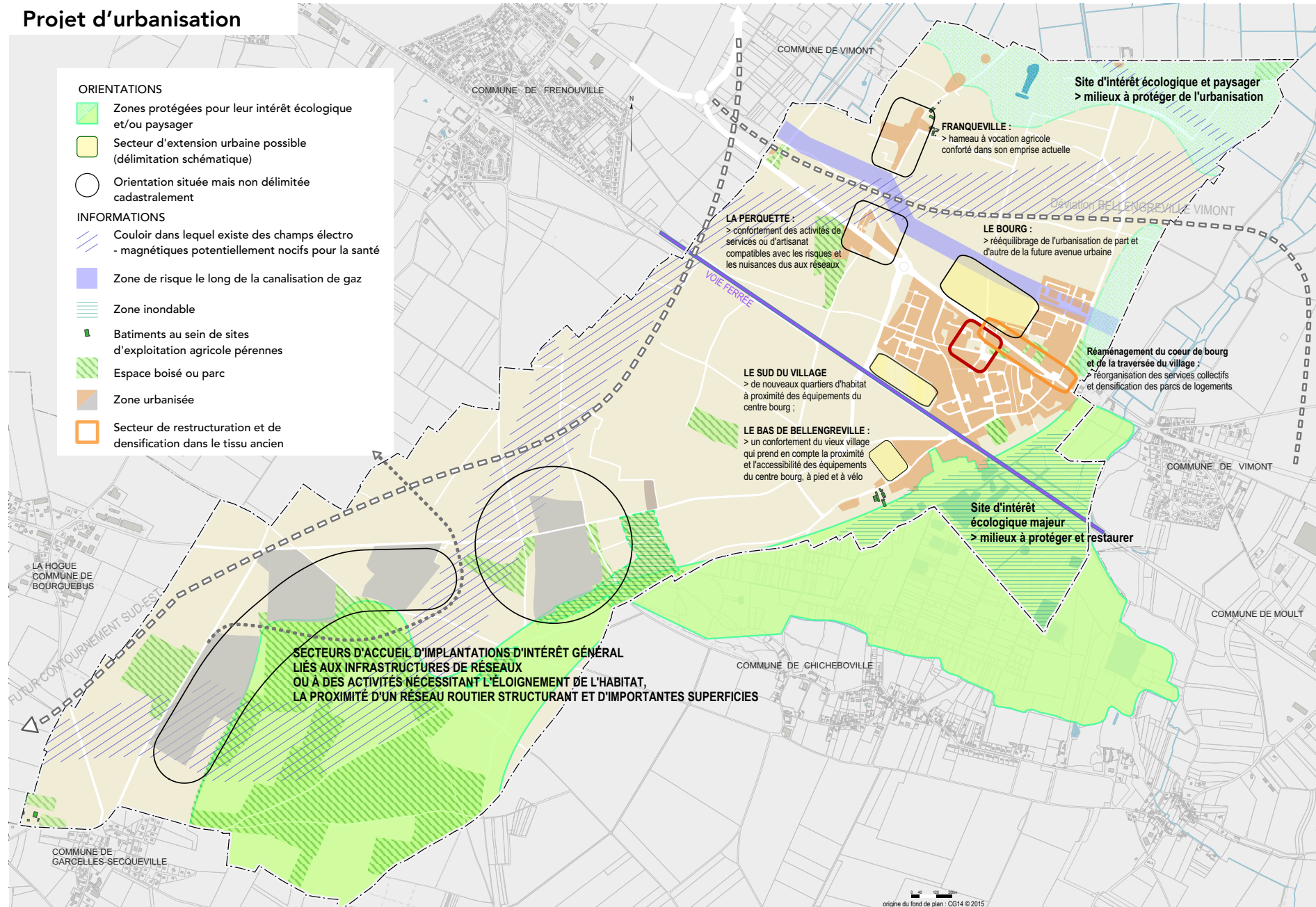
4 Illustrations graphiques

- **PLANCHE 1 : Évolution du réseau viaire et de la desserte par les infrastructures de réseaux**
- **PLANCHE 2 : Projet d'urbanisation**
- **PLANCHE 3 : Orientations de protection et de mise en valeur du territoire**

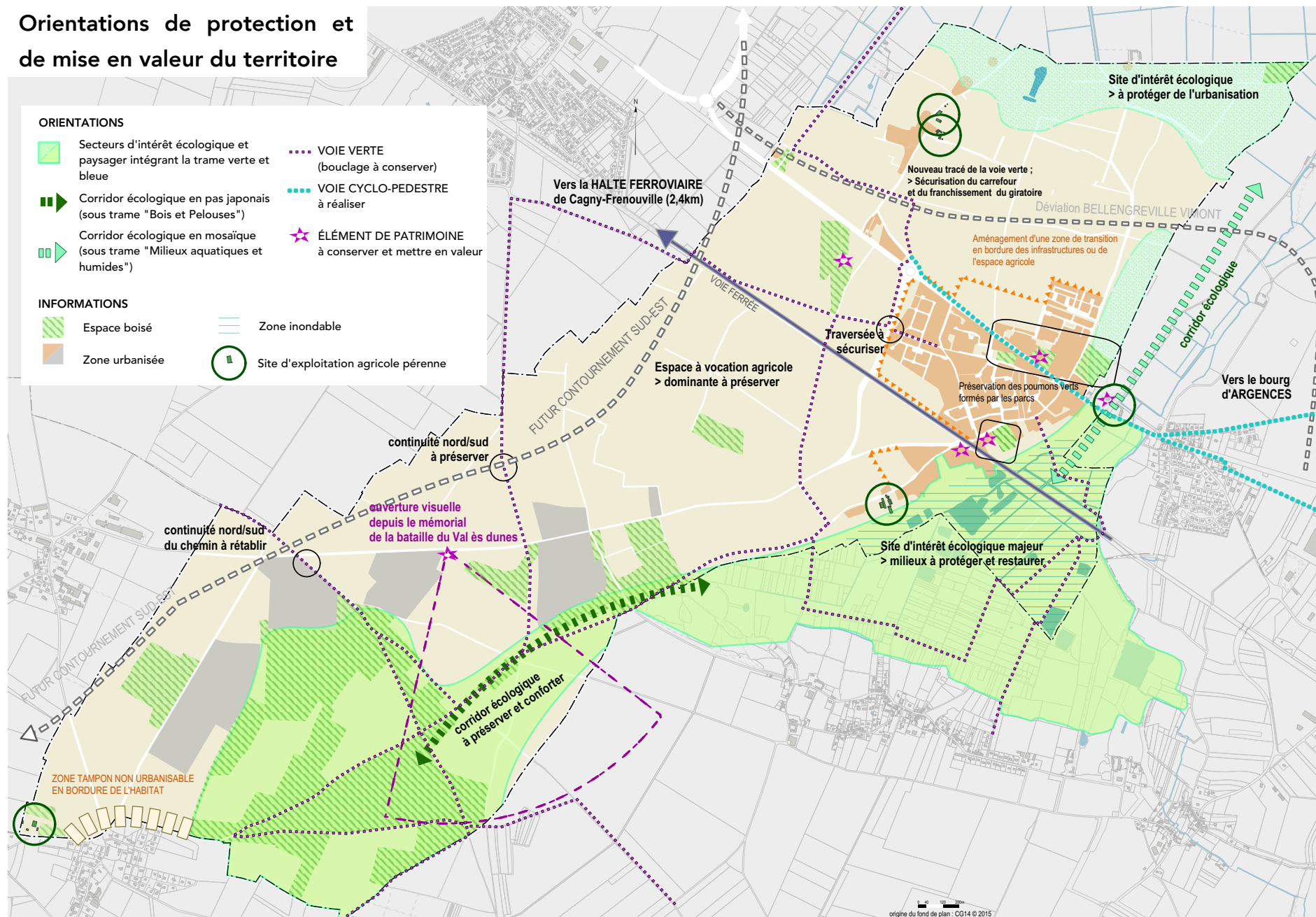
Évolution du réseau viaire et de la desserte par les infrastructures de réseaux



Projet d'urbanisation



Orientations de protection et de mise en valeur du territoire



P.L.U. APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du
8 février 2017

Le Maire Dominique PIAT



DOCUMENT D'URBANISME APPROUVÉ LE :

POS initial : 08 août 1980

Révision n°1 : 04 juillet 1994

Révision n°2 : 02 septembre 1999

Modification n° 1 et 2 : 23 janvier 2007

Modification n° 3 : 26 mai 2015

Modification n° 4 : 04 avril 2016

Mise en compatibilité : 01 décembre 2016



2b- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 Le cadre réglementaire

Articles L151-6 et L151-7 du Code de l'urbanisme

VERSION AU 1^{er} janvier 2016

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

"Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; (...) "*

2 Orientations d'aménagement

et de programmation communes

2.1 Phasage de l'urbanisation

Le PLU retient quatre secteurs pour le développement de nouveaux quartiers d'habitat en extension du bourg. Ils seront ouverts à l'urbanisation successivement, et respecteront le rythme moyen de mise en marché, comme il est précisé ci-après*.

**si besoin ils prendront en compte les délais nécessaires aux fouilles archéologiques*

Ils pourront être aménagés parallèlement à la réalisation des projets de restructuration urbaine prévus à court terme dans le bourg et, à plus long terme, Place du Commerce.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :

Phase 1 / 1AUa : 2017

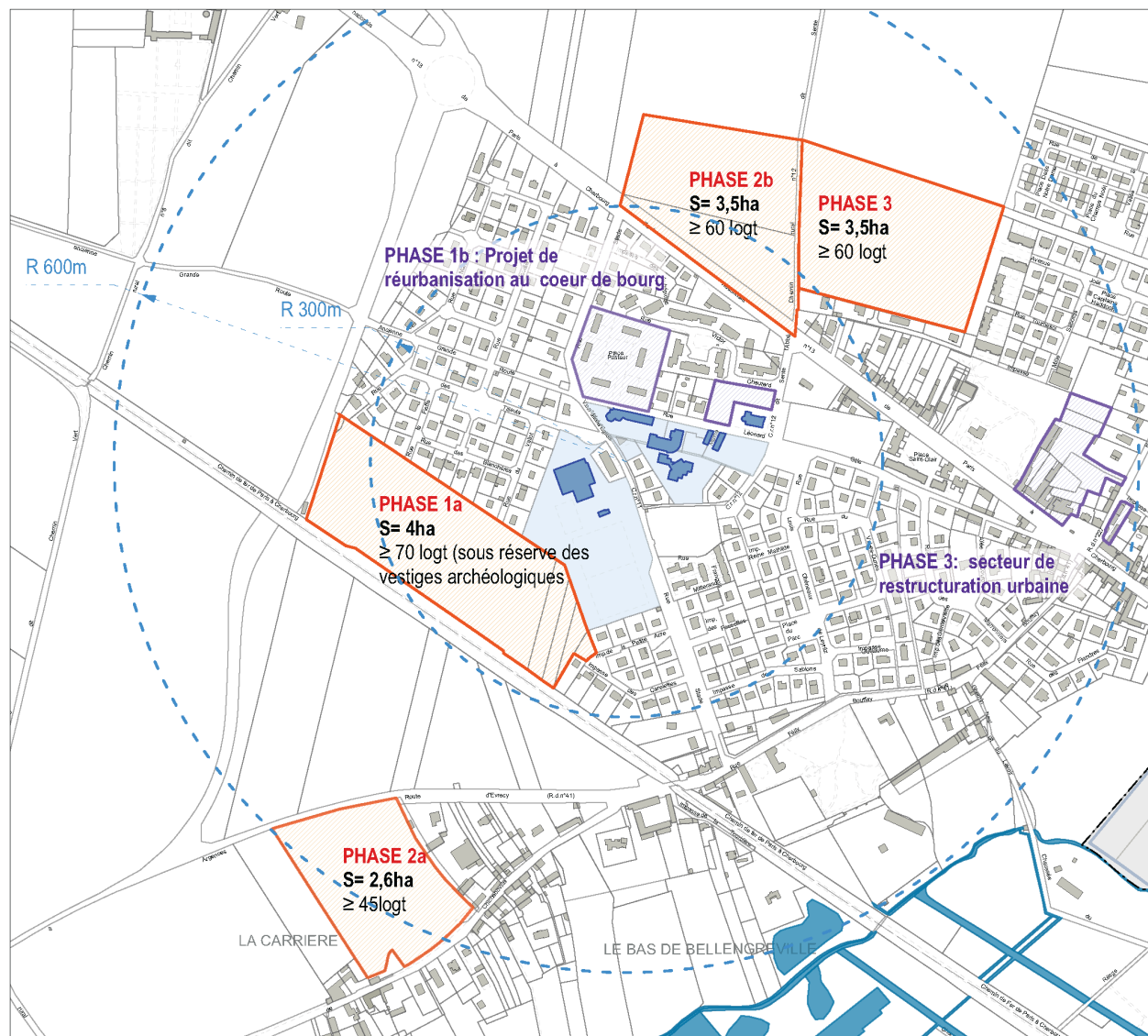
Phase 2 / 1AUB : 2020

Phase 3 / 1AUc : 2025

Rythme de construction du parc de logements dans les zones d'urbanisation future :

+ 20 logements en moyenne annuelle sur 12 ans ;

Par exception : + 30 logements en moyenne annuelle sur 3 ans au plus, afin de tenir compte des temps d'étude d'une opération et du rattrapage lors de la mise en oeuvre du PLU.



TYPES D'ESPACE	TYPLOGIE	GAMME
	Individuel dense ou collectif	Logements aidés (LLS, accession sociale, privé conventionnés)
POLES PRINCIPAUX	Au moins 50 %	Au moins 20 %
COMMUNE PERIPHERIQUE DE POLE	Au moins 40 %	Au moins 15 %
COMMUNES PERIURBAINES	Au moins 25 %	Pas de règles
COMMUNES RURALES	Pas de règles	
VAL ES DUNES	Au moins 40 %	Au moins 23 %

NOM DE LA COMMUNE	Objectif annuel de construction neuve 2013-2018	
	Minimal	Maximal
AIRAN	3	4
ARGENCES	24	32
BELLENGREVILLE	18	24
BILLY	2	3
CAGNY	40	53
CANTELOUP	1	1
CESNY AUX VIGNES	8	10
CHICHEBOVILLE	3	4
CLEVILLE	2	2
CONTEVILLE	1	1
FIERVILLE-BRAY	4	5
FRENOUVILLE	16	21
MOULT	40	52
OUÉZY	4	5
POUSSY-LA-CAMPAGNE	0	0
SAINT-OUEN-DU-MESNIL-OGER	2	2
VIMONT	9	12
VAL ES DUNES	175	232

2.2 Rappel des orientations du P.L.H. 2013/2018

Les opérations d'aménagement de logements engagées sur la commune seront compatibles avec les orientations du PLH du Valès dunes.

Soit, pour le PLH 2013/2018 :

Objectif de construction :

- Entre 18 et 24 logements en moyenne annuelle ;

Typologie des logements :

- Au moins 40% de logements individuels denses ou de logements collectifs ;

Gamme des logements :

- Au moins 15% de logements aidés (locatif ou accession sociale / privé conventionné) ;

Densité de construction :

- La densité nette d'urbanisation des opérations d'aménagement de logements portant sur plus d'un hectare sera au moins égale à 20 logements par hectare.

2.3 Orientations communes à l'aménagement de l'ensemble des secteurs

Chaque projet d'aménagement de secteur recherchera une répartition harmonieuse des différents programmes de logements, en valorisant, pour les plus denses, l'accès aux espaces récréatifs et en disposant pour chacun des logements, des espaces privatifs extérieurs (balcons, loggias, terrasses, jardins, etc.) de qualité.

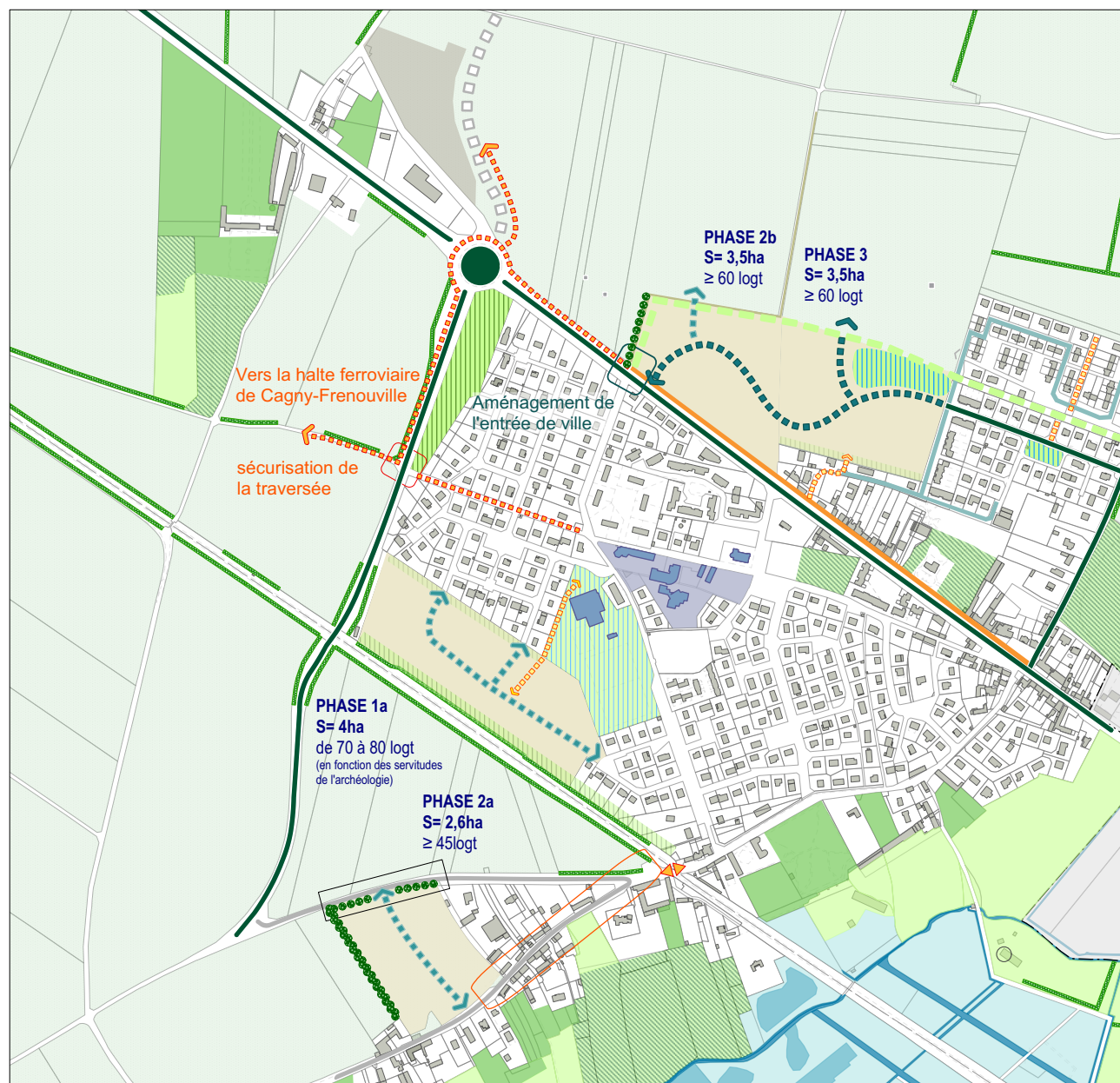
L'ensoleillement et la protection contre les vents seront particulièrement étudiés pour optimiser le confort de vie et les qualités thermiques des constructions (et les économies d'énergie) sans surenchère technologique.

Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales seront intégrés au projet paysager de chaque secteur.

3 O.A.P. PAR SECTEUR

Légende :

- ■ ■ ■ Prolongement de la voie principale à l'échelle du bourg
- ■ ■ ■ Voie de desserte secondaire à créer
- ■ ■ ■ Liaison cyclo-pédestre à créer
- ■ ■ ■ Aménagement cyclable à créer
- ■ ■ ■ Chemin à créer
- Section de voie à réaménager pour le passage des piétons et des cyclistes
- ● ● ● Haie à préserver ou à créer
- Espace vert de quartier (pour les loisirs)
- Espace vert ou de jardin à réserver en lisière d'urbanisation existante



3.1 Secteur 1a / Sud-ouest du bourg

Desserte

Ce nouveau quartier sera desservi à partir des trois accès possibles, pour une bonne répartition des flux et faciliter les échanges et la convivialité interquartiers.

Il sera relié aux équipements du centre bourg (et en particulier au groupe scolaire) par une voie pédestre à travers le site sportif.

Forme urbaine et paysage

Les opérations de logements les plus denses seront les plus proches du site sportif.

Un espace vert tampon sera maintenu le long de la voie ferrée. Cette lisière sud sera plantée et clôturée par l'aménageur. La plantation sera faite d'une haie bocagère d'essences variées ; la clôture (disposée à l'alignement) sera conforme aux obligations fixées par la servitude d'utilité publique.

3.2 Secteur 2a / Bas de Bellengreville

Desserte

Ce secteur sera aménagé d'une rue traversante, entre la Route d'Evrecy (RD41) et la Route de Chicheboville.

Le carrefour avec la RD41 sera sécurisé et l'emprise de celle-ci élargie au sud pour recevoir un aménagement paysager.

Les abords de la route de Chicheboville seront aménagés pour le passage des piétons, de façon à faciliter leur accès (en sécurité) à pied ou en vélo, vers le centre bourg.

Forme urbaine et paysage

La lisière ouest en bordure de l'espace agricole sera réalisée par l'aménageur. Elle comprendra une haie bocagère d'essences variées, doublée d'un fossé, pour retenir les eaux pluviales, et d'un chemin pour l'entretien de la haie, du côté de l'espace agricole.

3.3 Secteurs 2b et 3 / Nord du bourg

L'aménagement de ce quartier pourra être engagé dès la mise en travaux de la déviation (dans le respect du rythme de construction retenu sur la commune). Il complètera les dispositions prises lors de l'aménagement du quartier Nord-est et réservera (pour le long terme) la possibilité de poursuivre les voies et de raccorder les réseaux, vers le nord. Ainsi :

Desserte

L'avenue Joel Minici sera prolongée jusqu'à la Route de Paris, avec un profil similaire à celui existant, pour s'inscrire dans le réseau de desserte interquartier du bourg. Son carrefour sur la Route de Paris fera l'objet d'un aménagement marquant l'entrée dans le bourg à l'ouest, et donc le changement de statut de la voie.

Des liaisons interquartiers seront réalisées au sud et à l'est, à partir du réseau existant. En particulier, une liaison pédestre (a minima), prolongera à travers le nouveau quartier, la voie réalisée à partir de l'impasse Mille Sabords.

Pour prendre en compte la suppression à l'intérieur du quartier, de la section sud du chemin rural N°12 dit "la sente à l'abbé", un nouveau chemin sera réalisé sur les lisières nord et ouest pour rétablir l'accès des véhicules agricoles aux parcelles. Il sera prolongé le long de la lisière nord jusqu'au quartier nord-est, pour les piétons.

Forme urbaine et paysage

Aux abords de la Route de Paris, dont le profil sera revu après déviation, pour recevoir une voie cyclo-pédestre et un alignement d'arbres, une urbanisation plus dense (R+2+C) créant un nouveau front bâti, sera préférentiellement mise en œuvre.

Une aire pour les jeux et les sports collectifs de ballon sera réalisée au nord-est du quartier.

La coulée verte existante à l'est sera poursuivie en lisière de quartier, avec une largeur similaire (a minima). D'intérêt écologique et paysager, elle pourra recevoir les ouvrages nécessaires à une gestion douce des eaux pluviales et/ou des aménagements récréatifs.

La haie présente en lisière ouest sera préservée.

P.L.U. APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du
8 février 2017

Le Maire Dominique PIAT



DOCUMENT D'URBANISME APPROUVÉ LE :

POS initial : 08 août 1980

Révision n°1 : 04 juillet 1994

Révision n°2 : 02 septembre 1999

Modification n° 1 et 2 : 23 janvier 2007

Modification n° 3 : 26 mai 2015

Modification n° 4 : 04 avril 2016

Mise en compatibilité : 01 décembre 2016



3a- RÈGLEMENT

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.151.1 à L.151-48 et R. 123.1 à R. 123.25.

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Bellengreville (14).

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

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

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

R.111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

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

R.111-4 : ARCHEOLOGIE

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

R111-21 : DENSITE

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

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

R111-22 : DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

> voir le Glossaire

R111-23 ET 24 : DISPOSITIFS ECOLOGIQUES NE POUVANT FAIRE L'OBJET D'INTERDICTION

En application de l'article L111-16 :

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

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

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

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté

du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

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

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

R111-25 : STATIONNEMENT

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

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

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

R.111-26 : ENVIRONNEMENT

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

R.111-27 : CARACTERE DES LIEUX

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

Rappel pour information :

ADAPTATIONS MINEURES : voir les articles L151-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE : voir les articles L111-15 et R161-7 du Code de l'urbanisme

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

DROIT DE PRÉEMPTION : Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble des zones urbanisées et urbanisables de la commune.

CLOTURES – R421-12 :

En application de la délibération du **Conseil Municipal du 6 juin 2016**, les clôtures sont soumises à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 4 : Glossaire

Les définitions qui suivent visent à éclairer la lecture du règlement. Pour les termes qui disposent d'une définition dans un code (code de l'urbanisme, du tourisme, de l'environnement, etc.), la définition en application lors de l'élaboration du PLU est rappelée ci-après pour information. Pour les autres termes, la définition donnée ci-après précise l'acception retenue pour l'application du 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.

Affouillements et exhaussements de sol : sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m², et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m ;

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

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

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

Architecture contemporaine : sont ainsi désignées les constructions issues d'une démarche de création architecturale. Le recours à l'avis d'un expert : Architecte des Bâtiments de France, architecte-conseil du département,

architecte du CAUE, etc. pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

Attique : dernier étage d'une construction construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse. 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 1,5m 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 ;

Caravane (R.111-47 du code de l'urbanisme) : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, 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.

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

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

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

Défrichement : toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ; ils sont interdits dans les espaces boisés classés (en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

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 R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

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

Destination Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des cinq destinations identifiées par l'article L151-27 du Code de l'urbanisme. Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Égout du toit : ligne basse du pan de toiture ;

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

Espaces boisés classés : ceux désignés dans le règlement écrit ou graphique en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

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

Extension : ajout à une construction existante ;

Extension limitée : inférieure à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ;

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

Habitations légères de loisirs (R111-37 du code de l'urbanisme) : constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs." Elles entrent dans la destination « commerce et activités de service ».

Hauteur des constructions (mode de calcul):

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

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

Hauteur droite :

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

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

Hôtel (R311-5 du code du tourisme): l'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes. On désignera par "résidence hôtelière" les hôtels qui louent des appartements ;

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

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

Lot : parcelle issue d'un terrain loti ;

Lotissement : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ;

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

Résidence mobile de loisirs (Mobil Home) - R.111-33 du code de l'urbanisme : véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler sur la voie publique ;

Résidence de tourisme (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 » ;

Résidence-services (L631-13 du code de la construction) : ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables. Les services

spécifiques non individualisables sont ceux qui bénéficient par nature à l'ensemble des occupants. Les catégories de ces services sont définies par décret, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

L'acquisition des logements peut y faire l'objet d'un statut fiscal dérogatoire. Elle entre dans la destination « habitation » ;

Surface de plancher : (R111-22 du code de l'urbanisme) " *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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

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

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

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERE DE LA ZONE UG-Rappel du rapport de présentation

La zone UG (Urbaine Générale) correspond à des quartiers urbains où peuvent être accueillis des logements et des activités, services ou équipements normalement présents à proximité des premiers, sous réserve de la prise en compte des risques et nuisances.

On distingue **un secteur UGb**, de part et d'autre de la Route de Paris, qui comprend la partie ancienne du bourg, au sein de laquelle la constructibilité autorisée est plus importante pour favoriser l'animation et la mixité urbaine.

Rappel : Voir "I- Dispositions Générales" pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent ainsi que le cadre d'application des mots employés dans le règlement.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UG

Article UG.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites,

- dans les périmètres portés sur le règlement graphique, où sont définies des Orientations d'Aménagement : les constructions ou aménagements qui seraient de nature à entraver ou renchérir l'aménagement d'ensemble du secteur (dans le cadre fixé par les OAP / Pièce 2b du PLU) sont interdits.
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;

Sont de plus interdits :

- dans les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme : les défrichements ;
- dans les zones de remontée de la nappe à faible profondeur, (telles qu'elles résultent de l'atlas de la DREAL) : Les sous-sol enterrés ou semi-enterrés non adaptés à l'aléa (cuvelage, ...) ainsi que les cuves et bassins enterrés ou semi-enterrés qui ne seraient pas étanches.
- dans les zones de débordement de la nappe, (telles qu'elles résultent de l'atlas de la DREAL) : toutes nouvelles constructions ;
- Dans les zones de recul le long des lignes électriques haute tension portées sur le règlement graphique : la création de nouveaux logements.

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

Dans les périmètres où sont définies des orientations d'aménagement : seuls les constructions, installations et aménagements compatibles avec les OAP de la pièce 2b sont autorisés.

Constructions destinées à des activités de commerces ou de services ou à d'autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires, dont celles accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont compatibles avec l'activité locale et le voisinage de logements sont autorisées.

Réciprocité agricole : la présence de constructions agricoles en zone A (à proximité de la zone UG), ne pourra conduire à interdire le changement de destination ou l'extension limitée des bâtiments qui existaient antérieurement à la date d'approbation du PLU, ainsi que la construction d'annexes de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur ; elles ne pourront pas faire l'objet d'extensions ultérieures.

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 derniers arrêtés préfectoraux.

Dans les zones de recul le long des lignes électriques haute tension portées sur le règlement graphique : seules les constructions qui ne sont pas destinées à recevoir une occupation continue qui conduirait à exposer des personnes à un champ magnétique supérieur à 0,4 micro-tesla seront autorisées.

Dans les zones d'effets aux abords de la canalisation de gaz, des mesures de reculs et de protection des constructions et installations, en fonction de leur nature, seront imposées aux constructions par le gestionnaire de l'infrastructure.

Dans les secteurs où les terres sont argileuses : Du fait des risques liés au retrait-gonflement des argiles, la vigilance des constructeurs est appelée afin

qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les techniques de constructions (fondations / structures) à la nature des sols.

Dans les zones de remontée de nappe, 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 qu'ils projettent à la nature des sols.

Article UG.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - ACCES :

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

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers, permettre la défense contre l'incendie et leurs abords doivent être dégagés pour la visibilité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle.

Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. Ainsi aucune création d'accès ne sera autorisée dans les secteurs où un motif de "règle spéciale d'accès" est porté sur le règlement graphique.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'importance du trafic et à la destination des constructions, ainsi qu'à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères et, sur les voies principales, au passage des véhicules de transport en commun.

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

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

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

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

Article UG.4 Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. 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.*

Eaux usées non domestiques : il sera fait application des dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique qui prévoit que tout déversement de ces eaux usées 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.

b) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur site et l'évacuation des trop-pleins dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque un réseau (réseau enterré, ou fossés) existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

Dans tous les cas, les eaux de ruissellement le nécessitant feront l'objet de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) avant rejet dans le milieu ou dans le réseau.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION:

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

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

Article UG.5 Superficie minimale des terrains

Article supprimé par le Loi ALUR.

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

Les dispositions de cet article ne s'opposent :

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

- ni aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

Zones spéciales d'implantation portées sur le règlement graphique : seule une annexe de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur ou une piscine, pourra être implantées dans ces zones qui resteront occupées par des espaces non bâtis (jardins, terrasses, aire de stationnement, ...).

Bord d'emprise de la voie ferrée : le recul des constructions sera au moins égale à 15m. Cependant l'implantation d'annexes de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur est autorisée si elle présente un recul au moins égale à 2m. Elles ne pourront pas faire l'objet d'extensions ultérieures.

Voies ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m. Lorsqu'un front bâti (continu ou non) existe le long d'une rue, il pourra être poursuivi, sous réserve que la sécurité des échanges le permette.

Cependant ce recul est obligatoirement porté à 5m :

- devant la porte d'accès à un garage, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger, en dehors de la chaussée.
- Route d'Émieville (RD227), Impasse du Meunier et rue Mille Sabords ;

Chemins pédestres et pistes cyclables ou autres emprises publiques : Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit à une distance de l'alignement au moins égale à 2m.

Article UG.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions ou extensions de constructions sont implantées :

- a) soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.
- b) soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 2m. Dans ce cas, la partie de façade qui fait face à la limite séparative ne comportera

pas de baies (y compris vérandas et porte fenêtre, non compris les autres portes) lorsqu'elle est située à moins de 3m de la limite et la construction ou partie de construction située dans la bande de 4m comptée par rapport à la limite séparative, aura une hauteur inférieure à 4m à l'égout ou à l'acrotère et à 5m au faitage ; cette hauteur est portée à 6m à l'égout ou à l'acrotère et à 9m au faitage en UGb ;

- c) soit en limite séparatives de propriétés ; la construction ou partie de construction située dans la bande de 4m comptée par rapport à la limite séparative, aura une hauteur inférieure à 4m à l'égout ou à l'acrotère et à 5m au faitage ; cette hauteur est portée à 6m à l'égout ou à l'acrotère et à 9m au faitage en UGb ; dans le cas d'adossement à une construction de plus grande hauteur existante en mitoyenneté ou prévue (dans la même opération de construction ou d'aménagement), elle pourra être supérieure (dans la limite des dispositions de l'article UG10).

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

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

Deux constructions non contiguës seront séparées d'au moins 4m. Cette distance peut être réduite lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (ou vérandas).

Les dispositions de cet article ne sont applicables, ni au recul en bordure d'une piscine ni aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Article UG.9 Emprise au sol des constructions

Pas de disposition retenue

Article UG.10 Hauteur maximale des constructions

Pour le mode de calcul des hauteurs : Voir le glossaire des Dispositions Générales

Les constructions auront une hauteur droite maximale de 6,5 m à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur totale inférieure à 11m.

Cependant, dans une bande de 50m comptée par rapport à l'axe de l'emprise de la Route de Paris, la hauteur droite maximale est portée à 9m et la hauteur totale à 13m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables pas aux constructions ou ouvrages (tels que gymnase, antennes, etc.) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

> Voir les Orientations d'Aménagement (pièce 2b)

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Cette disposition n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou celles employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme). Toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.

II- CLÔTURES :

Leur hauteur est limitée à 2m.

Lorsqu'elle comprend un mur, celui-ci aura une hauteur inférieure à 1,20m, en bordure des voies et dans une bande de 3m comptée par rapport à leur alignement.

En l'absence de mur, une bordure marquera la limite avec l'espace public, au niveau des clôtures ; elle aura une hauteur d'au moins 0,20m par rapport au

niveau du sol fini de l'espace public (sauf le long des aires de stationnement non closes ou des entrées) ;

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.

En limite avec l'espace naturel ou agricole, les clôtures seront obligatoirement constituées de haies, doublées ou non de lisses normandes ou d'un grillage de couleur sombre.

III- PROTECTION DES ÉLÉMENTS D'INTERÊT PAYSAGER OU ECOLOGIQUE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'intérêt écologique et paysager (maillage de haies continues ou non, alignements d'arbres, etc.) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont préservées et entretenues. Cependant,

- leur suppression ponctuelle est autorisée lors de la création d'un accès ou pour un dégagement de visibilité permettant d'assurer la sécurité des déplacements;
- la replantation en recul est prescrite, lors de l'élargissement d'une voie ou lors de l'extension d'une unité foncière. Elle sera effectuée avec des essences locales.

Article UG.12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

1- Stationnement des cycles :

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

2- Stationnement des véhicules automobiles légers :

Chaque entreprise ou équipement prévoira le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (pour son personnel, ses clients et ses fournisseurs).

Les aires à réserver aux clients et personnel pourront être collectives ou communes à plusieurs pétitionnaires, pour réduire leur taille.

Pour les logements il est retenu 2 places de stationnement par logement. Ce quota pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur des aires de stationnement collectives. Pour les logements individuels, lorsque que ce sera techniquement possible, les places de stationnement privatives seront réalisées en espace privatif non clos dans la zone d'accès au terrain. Cependant, en UGb, de part et d'autre de la Route de Paris (après déviation) et des places publiques qui la borde, les prescriptions précédentes pourront être réduites pour faciliter la mixité fonctionnelle et la densité d'urbanisation, après prise en compte de l'espace de stationnement disponible sur l'espace public.

Article UG.13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs

Les haies seront constituées d'essences locales.

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

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

Les abords des ouvrages de gestion des eaux pluviales seront plantés de façon à les insérer harmonieusement dans le site.

Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :

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

Article UG.14 Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Article supprimé par le Loi ALUR.

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

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

Chaque unité foncière disposera d'un espace non imperméabilisé et planté, d'une taille au moins égale à :

- 25% de la superficie de l'unité foncière pour les logements, sauf en UGb ;
- 15% de la superficie de l'unité foncière pour les autres destinations ;

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières recevant des équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

CARACTERE DE LA ZONE UI – Rappel du rapport de présentation

Cette zone est réservée à des implantations d'intérêt général, correspondant à des activités des secteurs secondaire ou tertiaire (à l'exception de tous commerces) ou à la gestion d'infrastructures de réseaux (telles que les lignes électriques à haute tension ou la station de conversion prévue par le projet IFA2).

Elle comprend plusieurs secteurs.

Le secteur Ulm situé au nord de la commune, est réservé à des implantations qui nécessitent la proximité du réseau de gaz, l'accès au réseau routier structurant et l'éloignement de quartiers d'habitat.

Le reste de la zone, est réservé à l'accueil d'entreprises ou équipements qui nécessitent d'importantes emprises foncières, l'accès au réseau routier structurant et l'éloignement de quartiers d'habitat. Ce caractère particulier justifie la limitation du changement de destination et l'encadrement de la constructibilité des parcelles.

Rappel : Voir "I- Dispositions Générales" pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent ainsi que le cadre d'application des mots employés dans le règlement.

Les règles qui suivent s'appliquent dans la limite des dispositions propres à d'autres réglementations (installations classées pour la protection de l'environnement, incendie, etc.) et à celles issues de servitudes d'utilité publique.

REGLEMENT DE LA ZONE UI

Article UI.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les nouvelles constructions à usage d'habitation, y compris celles qui seraient nécessaires à une exploitation agricole ou forestière,
- les constructions ou installations à usage de commerces ou de services, à l'exception de l'extension limitée des constructions existantes,
- le changement de destination, au profit d'activités interdites ou ne répondant pas au caractère de la zone,
- les terrains de camping, de caravanning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (résidence mobile de loisir, chalet, bungalow, etc.) ;
- le stationnement de caravanes ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés en dehors de secteur spécifiquement aménagé à cet effet;
- dans les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme : les défrichements ;
- dans les zones d'affleurement de la nappe à faible profondeur, (telles qu'elles résultent de l'atlas de la DREAL) : Les sous-sol enterrés ou semi-enterrés non adaptés à l'aléa (cuvelage, ...) ainsi que les cuves et bassins enterrés ou semi-enterrés qui ne seraient pas étanches.

Article UI.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans les zones de remontée de nappe, 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 qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les zones de recul le long des lignes électriques haute tension portées sur le règlement graphique : seules les constructions qui ne sont pas destinées à recevoir une occupation continue qui conduirait à exposer des personnes à un champ magnétique supérieur à 0,4 micro-tesla sont autorisées.

Dans les secteurs où les terres sont argileuses : Du fait des risques liés au retrait-gonflement des argiles, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les techniques de constructions (fondations / structures) à la nature des sols.

Article UI.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 5m.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers, permettre la défense contre l'incendie et leurs abords doivent être dégagés pour la visibilité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle.

Ainsi, en particulier :

- l'aménagement des accès sera adapté (recul des portails, dégagement de visibilité,...) à la nature de l'activité et à la taille des véhicules qui la fréquentent. Le long de la RD41, le recul des portails où entrent des poids lourds sera au moins égal à 15 m pour éviter tout stationnement sur la voie ;
- Lorsqu'une unité foncière est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Article UI.4 Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. 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.*

b) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur site et l'évacuation des trop-pleins dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque un réseau (réseau enterré, ou fossés) existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

Dans tous les cas, les eaux de ruissellement le nécessitant feront l'objet de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) avant rejet dans le milieu ou dans le réseau.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE
ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION:

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

Article UI.5 Superficie minimale des terrains

Article supprimé par le Loi ALUR.

Article UI.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure de la RD41, les constructions sont implantées à une distance de son axe au moins égale à 25m. Ce recul pourra être réduit à 5m afin de permettre l'implantation de poste de garde pour les installations le nécessitant ou pour les installations et constructions liées au poste de Tourbe.

En bordure des autres voies, elles seront implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m et à une distance de leur axe au moins égale à 8m.

Article UI.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété. Cette distance sera au minimum égale à 5m.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif (pylônes, antenne, installations électriques du poste de Tourbe, ...) qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

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

Pas de disposition retenue

Article UI.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments restera inférieure à 15% de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni en Ulm ni aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif (pylônes, antenne, installations électriques du poste de Tourbe/ IFA2, ...).

Article UI.10 Hauteur maximale des constructions

Pas de disposition retenue

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

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux.

Toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.

Les couleurs des façades et toitures limiteront l'impact des constructions dans le paysage :

- les façades présenteront des matériaux de couleurs non vives et sombres ; les matériaux brillants visibles depuis les parcelles environnantes sont interdits.
- les toitures présenteront des matériaux de couleurs sombres (gris foncé, gris ardoise, etc.) ; Sont cependant autorisés : les panneaux solaires ou photovoltaïques; les toitures végétalisées ; les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides ;

II- CLÔTURES :

Leur hauteur est limitée à 2m.

Elles seront composées d'une haie d'essences locales, doublée ou non de grillage rigide sur potelets de couleur sombre (noire ou vert foncé). Elles masqueront depuis les voies, les aires de stationnement de véhicules utilitaires, les dépôts de matériel ou matériaux ou les cours de service. Elles seront exemptes de toute publicité ou raison sociale.

III- PROTECTION DES ÉLEMENTS D'INTERÊT PAYSAGER OU ECOLOGIQUE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'intérêt écologique et paysager (maillage de haies continues ou non, alignements d'arbres, etc.) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont préservées et entretenues. La suppression des boisements et haies est cependant autorisée pour permettre la création d'une infrastructure d'intérêt collectif. Elle donnera lieu à une replantation compensatoire conformément à la réglementation en vigueur.

De plus :

- leur suppression ponctuelle est autorisée lors de la création d'un accès ou pour un dégagement de visibilité permettant d'assurer la sécurité des déplacements ;
- la replantation en recul est autorisée, lors de l'élargissement d'une voie ou lors de l'extension d'une unité foncière ou d'exploitation agricole ; elle le sera au minimum sur le même linéaire. Ces replantations seront effectuées à la manière traditionnelle (sous forme d'une haie bocagère haute à plusieurs strates), avec des essences locales variées.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif devant répondre à des normes de conception strictes, auxquelles on ne peut déroger, vu leur nature.

Article UI.12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'accès des terrains devra être aménagé de façon à éviter toutes manœuvres sur la voie publique.

Article UI.13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs

Les haies seront constituées d'essences locales.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places. Les abords des ouvrages de gestion des eaux pluviales seront plantés de façon à les insérer harmonieusement dans le site.

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

Les talus ou merlons visibles depuis l'extérieur du site seront plantés de plantes tapissantes et/ou de haies bocagères.

De plus en Ulm : 10% de la superficie de l'unité foncière sera traité en espace vert ; elle sera plantée d'au moins trois bosquets d'arbres de haute tige, en accompagnement des constructions et installations, pour la qualité du paysage perçu depuis le village de Bellengreville et le hameau de Franqueville.

Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :

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

Article UI.14 Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Article supprimé par le Loi ALUR.

Article UI.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

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

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE 1AU-Rappel du rapport de présentation

La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation dans le cadre fixé par les OAP et le règlement qui suit. Elle est destinée à la création de quartiers d'habitat en compatibilité avec le PLH du Val ès Dunes. Elle pourra aussi recevoir tous commerces, services ou équipements d'intérêt collectif compatibles avec la proximité de logements.

Les indices ajoutés au nom de la zone renvoient au phasage de l'urbanisation, défini par les OAP. Ils distinguent ainsi trois secteurs : 1AUa, 1AUb et 1AUc.

Rappel : Voir "I- Dispositions Générales" pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent ainsi que le cadre d'application des mots employés dans le règlement.

RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

Article 1AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les nouvelles constructions et installations pour des activités agricole ou forestière ou des activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des commerces et services compatibles avec la proximité de logements.
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;

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

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

La zone est ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b).

Ainsi :

- tout détachement de lot à bâtir en limite de zone est interdit,
- les différents secteurs seront ouverts à l'urbanisation dans l'ordre prévu par l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et sous réserve du rythme annuel moyen de création de logements retenu par les OAP ;

De plus :

Constructions destinées à des activités de commerces ou de services ou à d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, dont celles accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement :

Seules celles qui sont liées et compatibles avec l'activité locale et le voisinage de logements sont autorisées.

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 derniers arrêtés préfectoraux.

Dans les zones d'effets aux abords de la canalisation de gaz, des mesures de reculs et de protection des constructions et installations, en fonction de leur nature, seront imposées aux constructions par le gestionnaire de l'infrastructure.

Article 1AU.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 3m. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements ou s'il a plus de 50m de longueur, il aura les caractéristiques applicables à la voirie (*voir ci-dessous*).

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

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

II – VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'importance du trafic et à la destination des constructions, ainsi qu'à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères et, sur la

voie principale prévue au nord de la Route de Paris, au passage des véhicules de transport en commun.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6m. Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m. *Cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie.*

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

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

Article 1AU.4 Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. 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.*

Eaux usées non domestiques : il sera fait application des dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique qui prévoit que tout déversement de ces eaux usées 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.

- b) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur site et l'évacuation des trop-pleins dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque un réseau (réseau enterré, ou fossés) existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

Dans tous les cas, les eaux de ruissellement le nécessitant feront l'objet de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) avant rejet dans le milieu ou dans le réseau.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE

ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION:

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

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

Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains

Article supprimé par le Loi ALUR.

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

Bord d'emprise de la voie ferrée : le recul des constructions sera au moins égale à 15m. Cependant l'implantation d'une annexe de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur est autorisée si elle présente un recul au moins égale à 2m. Elle ne pourra pas faire l'objet d'une extension ultérieure.

Voies ouvertes à la circulation automobile : Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 2m. Ce recul est porté à 5m devant une porte d'accès à un garage, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger, en dehors de la chaussée.

Chemins pédestres et pistes cyclables, ou autres emprises publiques : Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit à une distance de l'alignement au moins égale à 2m.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

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

Le long des limites de propriétés qui sont aussi des limites de secteur 1AUa, 1AUB ou 1AUC :

- le recul des constructions sera au moins égale à 10m. Cependant l'implantation d'une annexe de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur est autorisée si elle présente un recul au moins égale à 2m. Elle ne pourra pas faire l'objet d'une extension ultérieure.

Le long des autres limites de propriétés : les nouvelles constructions ou extensions de construction sont implantées :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 2m. Dans ce cas, la partie de façade qui fait face à la limite séparative ne comportera pas de baies (y compris vérandas et porte fenêtre, non compris les autres portes) lorsqu'elle est située à moins de 3m de la limite, et la construction ou partie de construction située dans la bande de 4m comptée par rapport à la limite séparative, aura une hauteur inférieure à 4m à l'égout ou à l'acrotère et à 5m au faitage ;
- soit en limite séparatives de propriétés ; la construction ou partie de construction située dans la bande de 4m comptée par rapport à la limite

séparative, aura une hauteur inférieure à 4m à l'égout ou à l'acrotère et à 5m au faitage ; dans le cas d'adossement à une construction de plus grande hauteur existante en mitoyenneté ou prévue (dans la même opération de construction ou d'aménagement), elle pourra être supérieure (dans la limite des dispositions de l'article 1AU10).

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

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

Deux constructions non contiguës seront séparées d'une distance au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus haute des deux façades en vis-à-vis. Cette distance pourra être réduite lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (ou vérandas), elle sera alors d'au moins 2m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables, ni au recul en bordure d'une piscine ni aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Pas dispositions retenues.

Article 1AU.10 Hauteur maximale des constructions

Pour le mode de calcul des hauteurs :

voir le glossaire des Dispositions Générales

Les constructions auront une hauteur droite maximale de 6,5 m à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur totale inférieure à 11m.

Cependant, dans une bande de 50m comptée par rapport à l'axe de l'emprise de la Route de Paris, la hauteur droite maximale est portée à 9m et la hauteur totale à 13m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables pas aux constructions ou ouvrages (tels que gymnase, antennes, etc.) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

> Voir les Orientations d'Aménagement (pièce 2b)

Pour l'insertion paysagère sont recommandées :

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Cette disposition n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou celles employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme. Toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.

II- CLÔTURES :

Chaque opération d'aménagement définira précisément la typologie des clôtures sur voie et en limite séparatives de propriétés, en respectant les dispositions ci-après :

- Leur hauteur sera limitée à 2m.
- Lorsqu'elle comprend un mur, celui-ci aura une hauteur inférieure à 1,20m, en bordure des voies et dans une bande de 3m comptée par rapport à leur alignement (qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire voie jusqu'à 2m)
- En l'absence de mur, une bordure marquera la limite avec l'espace public, au niveau des clôtures ; elle aura une hauteur d'au moins 0,20m

par rapport au niveau du sol fini de l'espace public (sauf le long des aires de stationnement non closes ou des entrées) ;

- Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies ;
- En limite avec l'espace naturel ou agricole, les clôtures seront obligatoirement constituées de haies, doublées ou non de lisses normandes ou d'un grillage de couleur sombre ;

III- PROTECTION DES ÉLÉMENTS D'INTERÊT PAYSAGER OU ECOLOGIQUE :

Les plantations d'intérêt écologique et paysager (maillage de haies continues ou non, alignements d'arbres, etc.) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont préservées et entretenues. Cependant,

- leur suppression ponctuelle est autorisée lors de la création d'un accès ou pour un dégagement de visibilité permettant d'assurer la sécurité des déplacements;
- la replantation en recul est prescrite, lors de l'élargissement d'une voie ou lors de l'extension d'une unité foncière. Elle sera effectuée avec des essences locales.

Article 1AU.12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

1- Stationnement des cycles :

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

2- Stationnement des véhicules automobiles légers :

Chaque entreprise ou équipement prévoira le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (pour son personnel, ses clients et ses fournisseurs). Les aires à réserver aux clients et personnel pourront être collectives ou communes à plusieurs pétitionnaires, pour réduire leur taille.

Pour les logements, il est retenu 2 places de stationnement par logement. Pour l'habitat collectif, ce quota pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur des aires de stationnement collectives. Pour l'habitat individuel, les places de stationnement privatives seront réalisées sur un espace non clos aménagé dans la zone d'accès au logement. Chacune devra pouvoir être utilisée indépendamment.

Article 1AU.13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs

Les haies seront constituées d'essences locales.

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

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

Les abords des ouvrages de gestion des eaux pluviales seront plantés de façon à les insérer harmonieusement dans le site.

Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :

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

Article 1AU.14 Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Article supprimé par le Loi ALUR.

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

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

Chaque unité foncière disposera d'un espace non imperméabilisé et planté, d'une taille au moins égale à :

- 25% de la superficie de l'unité foncière pour les logements ;
- 10% de la superficie de l'unité foncière des autres destinations ;

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières recevant des équipements d'infrastructures de réseaux, publics ou d'intérêt collectif.

CARACTERE DE LA ZONE - Rappel du rapport de présentation

La zone 2AUs correspond à l'unité foncière qui subsistera entre le nord du hameau de la Perquette et le nouvel accès au hameau de Franqueville, lorsque la déviation de la RD613 sera réalisée.

Cette zone naturelle non-équipée qui sera desservie par l'ancienne route d'accès au hameau de Franqueville est destinée à l'accueil d'activités économiques compatibles avec l'occupation de la zone UG, dans un cadre paysager de qualité.

Elle sera ouverte à l'urbanisation lorsque les équipements présents à sa périphérie (réseaux) auront une capacité suffisante pour la desservir. En attendant, elle protégée de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre sa destination future.

Rappel : Voir "I- Dispositions Générales" pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent ainsi que le cadre d'application des mots employés dans le règlement.

REGLEMENT DE LA ZONE 2AUs

Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Les nouvelles constructions agricoles ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;

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

1- CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Elle sera ouverte à l'urbanisation par une procédure adaptée, qui prendra en compte les orientations du PADD.

2- Sont néanmoins autorisés sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone :

- Les équipements d'infrastructure ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.
- Les aménagements paysagers.

Articles 2AU.3 à 2AU15

Pas de prescriptions.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE A– Rappel du rapport de présentation

Sont classés en zone A, les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. On distingue :

- **des secteurs Ah**, qui correspondent à la zone d'implantation au sein de laquelle, les constructions à usage d'habitation existantes (et sans lien avec une exploitation agricole) pourront réaliser des extensions et des annexes ;
- **un secteur Ar** qui prend en compte l'espace à l'intérieur duquel s'inscrira l'aménagement de la déviation de la RD613 ;

Rappel : Voir "I- Dispositions Générales" pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent ainsi que le cadre d'application des mots employés dans le règlement.

Sauf mention particulière, le terme construction vise aussi les extensions et les annexes.

RÈGLEMENT DE LA ZONE A

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

En Ar,

- toute nouvelle construction ou installation qui n'est pas nécessaire aux infrastructures routières à venir, à l'exception de celles qui sont nécessaires à une infrastructure publique ou d'intérêt collectif et qui n'entravent pas la réalisation de la nouvelle route.

Sur le reste de la zone,

- toute nouvelle construction ou installation qui n'est pas nécessaire à une exploitation agricole. Cette interdiction ne s'applique ni aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, ni aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitation autorisées en A2 ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;

Sont de plus interdites :

- les terrains de camping, de caravanning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (résidence mobile de loisir, chalet, bungalow, etc.) ;
- le stationnement de caravanes ;
- dans la zone de recul portée sur le règlement graphique (au sud de la commune) : toute nouvelle construction ou installation agricole ;
- dans les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme : les défrichements ;

- dans les zones d'affleurement de la nappe à faible profondeur, (telles qu'elles résultent de l'atlas de la DREAL) : Les sous-sol enterrés ou semi-enterrés non adaptés à l'aléa (cuvelage, ...) ;
- dans les zones de débordement de la nappe, (telles qu'elles résultent de l'atlas de la DREAL) : toutes nouvelles constructions ;

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

Sauf en Ar :

- les nouvelles constructions à usage d'habitation (y compris leurs extensions et leurs annexes) sont autorisées dès lors qu'elles sont indispensables à l'activité d'une exploitation agricole et sous réserve que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par la présence préalable et la proximité de constructions agricoles.
- le changement de destination à usage d'habitation, de service ou d'exploitation agricole est autorisé pour les constructions désignées sur le règlement graphique ; il l'est sous réserve qu'elles disposent d'une desserte par les voies et les réseaux adaptée à leur nouvelle destination ;
- les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées, sous réserve qu'elles ne conduisent pas à une augmentation (en une ou plusieurs fois) de l'emprise au sol des constructions existantes lors de l'approbation du PLU, de plus de 40m² par unité foncière. Elles seront implantées dans le périmètre du secteur Ah ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles 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;
- les affouillements et exhaussements sont autorisés s'ils font l'objet d'aménagements paysagers pour assurer leur insertion dans le paysage

(adaptations et plantations des pentes de talus, plantations des lisières, etc.) ;

Sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles 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 ;
- Dans les secteurs où les terres sont argileuses : Du fait des risques liés au retrait-gonflement des argiles, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les techniques de constructions (fondations / structures) à la nature des sols.
- Dans les zones de remontée de nappe, 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 qu'ils projettent à la nature des sols.
- Dans les zones inondables : l'aménagement des constructions existantes est autorisé sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité au risque d'inondation ; les travaux, ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation sur les constructions sont autorisés s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs ;
- Dans les zones de recul le long des lignes électriques haute tension portées sur le règlement graphique : seules les constructions qui ne sont pas destinées à recevoir une occupation continue qui conduirait à exposer des personnes à un champ magnétique supérieur à 0,4 microtesla sont autorisées.
- Dans les zones d'effets aux abords de la canalisation de gaz, tout projet devra faire l'objet d'une consultation du gestionnaire de l'infrastructure afin que soient prises en compte des mesures de reculs et de protection en cohérence avec les études de danger (voir documents dans les annexes documentaires du PLU).

Article A.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers, permettre la défense contre l'incendie et leurs abords doivent être dégagés pour la visibilité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle. Lorsqu'une unité foncière est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Article A.4 Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. 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.*

b) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur site et l'évacuation des trop-pleins dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque un réseau (réseau enterré, ou fossés) existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de régulation des débits ont

été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

Dans tous les cas, les eaux de ruissellement le nécessitant feront l'objet de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) avant rejet dans le milieu ou dans le réseau.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION:

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

Article A.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par le Loi ALUR.

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

RD613 : les constructions sont implantées à une distance de leur axe, au moins égale à 75m. Cependant, l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecterait pas ce recul, est autorisée, si elle est sans incidence sur la sécurité des échanges ;

Autres routes départementales : les constructions sont implantées à une distance de leur axe, au moins égale à 35m. Cependant :

- l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecterait pas ce recul, est autorisée, si elle est sans incidence sur la sécurité des échanges ;
- comme indiqué sur le règlement graphique, le long de la section de la RD41 et de la VC1 qui longe la commune de Garcelles-Secqueville, ce recul est porté à 50m de l'axe de la voie ;

Autres voies : les constructions sont implantées à une distance de leur axe au moins égale à 5m et à une distance de leur alignement, au moins égale à 2m, sauf pour les nouvelles constructions agricoles où ce recul est porté à 10m de l'axe. Cependant, l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecterait pas ce recul, est autorisée, si elle est sans incidence sur la sécurité des échanges ;

Cours d'eau : les constructions et installations sont implantées à une distance de leurs berges au moins égale à 10m ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires aux infrastructures de réseaux. Ils sont implantés suivant leurs nécessités techniques à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 2m.

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

En Ah : Les nouvelles constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés, soit à une distance de celles-ci au moins égale à 2m.

Sur le reste de la zone : Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine, à urbaniser ou un secteur Nh ou Ah, soit à une distance de celles-ci au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

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

Pas de dispositions retenues.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, elle résulte de l'application des dispositions de l'article A2.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

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

Les constructions à usage d'habitation (y compris leurs extensions) auront une hauteur maximale de 6,5 m à l'égout ou à l'acrotère et de 10m au

faitage. Leurs annexes auront une hauteur maximale de 4m à l'égout ou à l'acrotère et de 5m au faitage.

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

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Cette disposition n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou celles employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme).

II- CLÔTURES (*ne concerne pas les clôtures des parcelles agricoles*) :

Leur hauteur est limitée à 2m.

Elles seront constituées soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de couleur neutre, ou d'un dispositif de type "haras" à poteaux et lisses horizontales. Les ouvrages de maçonnerie (piles de portails, ...) ne sont autorisés que dans la zone d'accès ou pour restaurer ou prolonger un mur traditionnel en pierre de Caen.

III- PROTECTION DES ÉLÉMENTS D'INTERÊT PAYSAGER OU ÉCOLOGIQUE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les zones humides sont protégées. Néanmoins, en Ar si la création d'une infrastructure d'intérêt collectif le nécessitait, elles pourraient être supprimées et recrées dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur (SDAGE, SAGE, ...).

Les plantations d'intérêt écologique et paysager (boisements dans les zones couvertes par un projet d'intérêt général, maillage de haies continues ou

non, alignements d'arbres, etc.) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont préservées et entretenues.

Cependant,

a) en ce qui concerne les haies et alignements :

- leur suppression ponctuelle est autorisée lors de la création d'un accès ou pour un dégagement de visibilité permettant d'assurer la sécurité des déplacements ;
- la replantation en recul est autorisée, lors de l'élargissement d'une voie ou lors de l'extension d'une unité foncière ou d'exploitation agricole ; elle le sera au minimum sur le même linéaire. Ces replantations seront effectuées à la manière traditionnelle (sous forme d'une haie bocagère haute à plusieurs strates), avec des essences locales variées.

b) en ce qui concerne les boisements et haies :

- leur suppression est autorisée pour permettre la création d'une infrastructure d'intérêt collectif. Elle donnera lieu à une replantation compensatoire conformément à la réglementation en vigueur.

Article A.12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'accès des terrains devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail (le cas échéant) et à éviter toutes manœuvres sur la voie publique.

Article A.13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places. Les haies seront constituées d'essences locales.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et

véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions et ouvrages de grandes dimensions.

Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :

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

Article A.14 Densité

Pour les constructions à usage d'habitation, la densité résulte de l'application des dispositions des articles A2, A10 et A15.

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

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

Chaque unité foncière à usage d'habitation disposera d'un espace non imperméabilisé et planté, d'une taille au moins égale à 50% de la superficie de l'unité foncière.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CARACTERE DE LA ZONE N - Rappel du rapport de présentation

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière, les parties du territoire, équipées ou non que l'on souhaite protéger de la construction du fait de l'intérêt de leurs milieux naturels (zones humides, boisements, de bocage, etc.), de la qualité de leurs paysages, ou de leur caractère d'espaces naturels. On distingue

- **des secteurs Nh**, qui correspondent à la zone d'implantation au sein de laquelle, les constructions à usage d'habitation existantes pourront réaliser des extensions et des annexes ;
- **un secteur Nc** qui prend en compte la zone (sans bâtiment) réservée à l'exploitation de la carrière ;

Rappel : Voir "I- Dispositions Générales" pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent ainsi que le cadre d'application des mots employés dans le règlement.

Sauf mention particulière, le terme construction vise aussi les extensions et les annexes.

RÈGLEMENT DE LA ZONE N

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

En Nc,

- toute nouvelle construction ou installation à l'exception de celles qui sont nécessaires à une infrastructure publique ou d'intérêt collectif ;
- tout dépôt de matériel ou matériaux autres que ceux autorisés par l'arrêté préfectoral permettant l'exploitation de la carrière ;

Sur le reste de la zone,

- toutes nouvelles constructions (dont agricoles) à l'exception de celles autorisée en N2 ;
- le stationnement de caravanes ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (dont celles à vocation agricole) ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets ou véhicules désaffectés ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ainsi qu'aux opérations de restauration des milieux naturels dans le périmètre du site Natura 2000 ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Sont de plus interdites :

- dans les zones d'affleurement de la nappe à faible profondeur, (telles qu'elles résultent de l'atlas de la DREAL) : Les sous-sol enterrés ou semi-enterrés non adaptés à l'aléa (cuvelage, ...) ;
- dans les zones de débordement de la nappe, (telles qu'elles résultent de l'atlas de la DREAL) : toutes nouvelles constructions ;
- dans les zones inondables : toute nouvelle construction et tout ouvrage ou aménagement susceptible d'accroître ou de déplacer la zone de risque ;
- dans les zones Natura 2000 : toutes nouvelles constructions ou installations ;

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

En Nh :

- le changement de destination des constructions existantes est seulement autorisé au profit de constructions nécessaires aux exploitations agricole ou forestière ;
- les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées, sous réserve qu'elles ne conduisent pas à une augmentation (en une ou plusieurs fois) de l'emprise au sol des constructions existantes lors de l'approbation du PLU, de plus de 40m² par unité foncière. Elles seront implantées dans le périmètre du secteur Nh ;
- les affouillements et exhaussements sont autorisées s'ils font l'objet d'aménagements paysagers pour assurer leur insertion dans le paysage (adaptations et plantations des pentes de talus, plantations des lisières, etc.) ;

Sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles 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 ;

- Dans les secteurs où les terres sont argileuses : Du fait des risques liés au retrait-gonflement des argiles, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les techniques de constructions (fondations / structures) à la nature des sols.
- Dans les zones de remontée de nappe, 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 qu'ils projettent à la nature des sols.
- Dans les zones inondables : l'aménagement des constructions existantes est autorisé sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité au risque d'inondation ; les travaux, ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation sur les constructions sont autorisés s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs ;
- Dans les zones de recul le long des lignes électriques haute tension portées sur le règlement graphique : seules les constructions qui ne sont pas destinées à recevoir une occupation continue qui conduirait à exposer des personnes à un champ magnétique supérieur à 0,4 micro-tesla seront autorisées.
- Dans les zones d'effets aux abords de la canalisation de gaz, tout projet devra faire l'objet d'une consultation du gestionnaire de l'infrastructure afin que soient prises en compte des mesures de reculs et de protection en cohérence avec les études de danger (voir documents dans les annexes documentaires du PLU).

Article N.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers, permettre la défense

contre l'incendie et leurs abords doivent être dégagés pour la visibilité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle. Lorsqu'une unité foncière est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Article N.4 Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. 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.*

b) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur site et l'évacuation des trop-pleins dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque un réseau (réseau enterré, ou fossés) existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

Dans tous les cas, les eaux de ruissellement le nécessitant feront l'objet de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) avant rejet dans le milieu ou dans le réseau.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION:

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

Article N.5 Superficie minimale des terrains

Article supprimé par le Loi ALUR.

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

Routes départementales : les constructions sont implantées à une distance de leur axe au moins égale à 35m ;

Autres voies : les constructions sont implantées à une distance de leur axe au moins égale à 5m et à une distance de leur alignement, au moins égale à 2m ;

Cours d'eau : les constructions et installations sont implantées à une distance de leurs berges au moins égale à 10m ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires aux infrastructures de réseaux. Ils sont implantés suivant leurs nécessités techniques à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 2m.

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

En Nh : Les nouvelles constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés, soit à une distance de celles-ci au moins égale à 2m.

Sur le reste de la zone : Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine, à urbaniser ou un secteur Nh ou Ah, soit à une distance de celles-ci au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

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

Pas de dispositions retenues

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, elle résulte de l'application des dispositions de l'article N2.

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

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

Les constructions à usage d'habitation (y compris leurs extensions) auront une hauteur maximale de 6,5 m à l'égout ou à l'acrotère et de 10m au faitage. Leurs annexes auront une hauteur maximale de 4m à l'égout ou à l'acrotère et de 5m au faitage.

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

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Cette disposition n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou celles employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme).

II- CLÔTURES (ne concerne pas les clôtures des parcelles agricoles) :

Leur hauteur est limitée à 2m.

Elles seront constituées soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de couleur neutre, ou d'un dispositif de type "haras" à poteaux et

lisses horizontales. Les ouvrages de maçonnerie (piles de portails, ...) ne sont autorisés que dans la zone d'accès ou pour restaurer ou prolonger un mur traditionnel en pierre de Caen.

**III- PROTECTION DES ÉLÉMENTS
D'INTERÊT PAYSAGER OU ÉCOLOGIQUE :**

Les zones humides sont protégées. Néanmoins, si la création de constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics l'exigeait (sans possibilité d'évitement), elles pourraient être supprimées et recrées dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur (SDAGE, SAGE, ...).

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'intérêt écologique et paysager (boisements dans les zones couvertes par un projet d'intérêt collectif, maillage de haies continues ou non, alignements d'arbres, etc.) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont préservées et entretenues. Cependant,

a) en ce qui concerne les haies et alignements :

- leur suppression ponctuelle est autorisée lors de la création d'un accès ou pour un dégagement de visibilité permettant d'assurer la sécurité des déplacements ;
- la replantation en recul est autorisée, lors de l'élargissement d'une voie ou lors de l'extension d'une unité foncière ou d'exploitation agricole ; elle le sera au minimum sur le même linéaire. Ces replantations seront effectuées à la manière traditionnelle (sous forme d'une haie bocagère haute à plusieurs strates), avec des essences locales variées.

b) en ce qui concerne les boisements et les haies :

- leur suppression est autorisée pour permettre la création d'une infrastructure d'intérêt collectif. Elle donnera lieu à une replantation compensatoire conformément à la réglementation en vigueur.

Article N.12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'accès des terrains devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail (le cas échéant) et à éviter toutes manœuvres sur la voie publique.

Article N.13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places. Les haies seront constituées d'essences locales.

Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :

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

Article N.14 Densité

Pour les constructions à usage d'habitation, elle résulte des dispositions des articles N2, N10 et N15.

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

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

Chaque unité foncière à usage d'habitation disposera d'un espace non imperméabilisé et planté, d'une taille au moins égale à 50% de la superficie de l'unité foncière.