



## Commune d'Esquay Notre-Dame



## ► Plan Local d'Urbanisme

### 4.1. Règlement Ecrit

Dossier d'Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du  
16 décembre 2019



**AGENCE CALVADOS-ORNE**  
4 avenue de Tsukuba  
14200 Hérouville Saint-Clair  
Tél. : 02 31 53 73 73  
Fax. : 02 31 53 77 59  
✉ [contact@planis.fr](mailto:contact@planis.fr)

[www.planis.fr](http://www.planis.fr)

# SOMMAIRE

---

## TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES..... 3

|                                                                              |               |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>A – Zone Urbaine .....</b>                                                | <b>4</b>      |
| 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité ..... | 5             |
| 2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique .....              | 7             |
| 3. Equipement et réseaux.....                                                | 13            |
| <br><b>B – Zone A Urbaniser à court terme .....</b>                          | <br><b>16</b> |
| 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité ..... | 17            |
| 2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique .....              | 19            |
| 3. Equipement et réseaux.....                                                | 24            |
| <br><b>C – Zone Agricole .....</b>                                           | <br><b>27</b> |
| 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité ..... | 28            |
| 2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique .....              | 31            |
| 3. Equipement et réseaux.....                                                | 37            |
| <br><b>D – Zone Naturelle .....</b>                                          | <br><b>40</b> |
| 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité ..... | 41            |
| 2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique .....              | 43            |
| 3. Equipement et réseaux.....                                                | 46            |

## TITRE 2 : ANNEXES AU RÈGLEMENT .....49

|                                                                                                              |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>A – Caractère général des zones .....</b>                                                                 | <b>50</b>     |
| I. Champ d'application de la règle d'urbanisme .....                                                         | 51            |
| II. Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols..... | 51            |
| III. Patrimoine archéologique .....                                                                          | 52            |
| IV. Risques liés au sol et au sous-sol .....                                                                 | 52            |
| V. Règles d'urbanisme territorialisées .....                                                                 | 53            |
| VI. Les documents graphiques du règlement .....                                                              | 55            |
| <br><b>B – Lexique des termes employés .....</b>                                                             | <br><b>57</b> |
| Acrotère : .....                                                                                             | 58            |
| Affouillement et exhaussement de sol : .....                                                                 | 58            |
| Alignement : .....                                                                                           | 58            |
| Annexe : .....                                                                                               | 58            |
| Construction : .....                                                                                         | 58            |
| Constructions à usage agricole : .....                                                                       | 59            |
| Dépôt : .....                                                                                                | 59            |
| Densité (au sens de la Loi Macron) : .....                                                                   | 59            |

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Destination des constructions :                                                | 59        |
| Emprise au sol :                                                               | 60        |
| Espace libre :                                                                 | 60        |
| Espace vert :                                                                  | 60        |
| Extension :                                                                    | 61        |
| Faitage :                                                                      | 61        |
| Hauteur maximale :                                                             | 61        |
| Installation classée (soumise à enregistrement, déclaration et autorisation) : | 61        |
| Limite séparative :                                                            | 61        |
| Parcelle :                                                                     | 61        |
| Stockage :                                                                     | 61        |
| Surface de plancher :                                                          | 62        |
| Toit terrasse :                                                                | 62        |
| Unité foncière :                                                               | 62        |
| Voies et emprises publiques :                                                  | 62        |
| <br><b>C – Règlementation relative aux Espaces Boisés classes.....</b>         | <b>63</b> |
| I. Actes juridiques d'institution .....                                        | 64        |
| II. Procédure .....                                                            | 64        |
| III. Actualisation / Evaluation.....                                           | 65        |
| IV. Effets juridiques .....                                                    | 65        |

# **TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES**

## ***A – Zone Urbaine***

# 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

## 1.1. TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

**Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à sous-destination d'industrie,
- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant,
- Les dépôts et stockages de véhicules, de ferrailles non liés à une activité,
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

**De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L571-10 du Code de l'Environnement, de part et d'autre de la RD8 jusqu'à 100 mètres des limites extérieures de la voirie (figuré particulier  ) :**

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995.

**De plus dans les zones de risques :**

Risques liés aux inondations par remontée de nappe :

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

### Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

Sont interdits dans les zones inondables (figuré particulier :  dans le plan des risques) toutes constructions, toutes installations et tous aménagements ne respectant pas les conditions suivantes :

- ne pas constituer d'obstacles au libre écoulement de l'eau ;
- ne pas entraîner un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque ;
- se situer à minimum 10 mètres des berges du cours d'eau,
- disposer d'un plancher bas situé :
  - à 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE) ;
  - ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel ;
- ne pas comporter de sous-sols non-adaptés à l'aléa,
- ne pas supposer d'exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

### **Dans le secteur Ux :**

Sont seuls interdits :

- Les constructions à destination d'habitation,
- Les constructions à destination de commerce et activités de service, sauf à sous-destination de commerce de gros,
- Les constructions à sous-destination de centre de congrès et d'exposition,
- Les dépôts et stockages de véhicules, de ferrailles non liés à une activité,
- Les dépôts et stockages d'hydrocarbures représentant une quantité totale supérieure à 100 litres par unité foncière,
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

## **1.2. TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.
- Les constructions à destination de commerce et activités de service, sous réserve de respecter les dispositions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) de Caen-Métropole.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : , ,  et , sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.

Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptations exigées.

En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

### **De plus dans les zones de risques :**

#### Risques liés aux retraits-gonflements d'argiles :

Il est préconisé dans les zones de retrait-gonflement des argiles avec un aléa moyen (figuré particulier :  dans le plan des risques) :

- de procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle,
- de réaliser des fondations appropriées ;
- de consolider les murs porteurs ;
- de désolidariser les bâtiments accolés ;
- d'éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

### **De plus, dans le secteur Ue :**

Les constructions sont autorisées sous réserve d'être à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique**

### **2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des voies et emprises publiques (ou des emplacements réservés destinés à créer des voies et emprises publiques).

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et de service public,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments, afin de respecter la continuité du front de rue existant et ainsi ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Nonobstant ces dispositions, toute implantation de constructions pourra être refusée si elle présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques (notamment en termes de visibilité).

Nonobstant ces dispositions, toute implantation de constructions d'une destination différente de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » pourra être refusée si elle se trouve dans la zone non-ædificandi de 25 mètres autour des silos céréaliers.

En l'absence de construction, l'alignement doit être maintenu par un mur ou une clôture respectant les dispositions du présent règlement.

## 2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Dans l'ensemble de la zone :

Dans le respect des articles 675 à 681 du Code Civil, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et de service public,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments, afin ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Nonobstant ces dispositions, toute implantation de constructions d'une destination différente de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » pourra être refusée si elle se trouve dans la zone non-ædificandi de 25 mètres autour des silos céréaliers.

## 2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### Dans le secteur Ux :

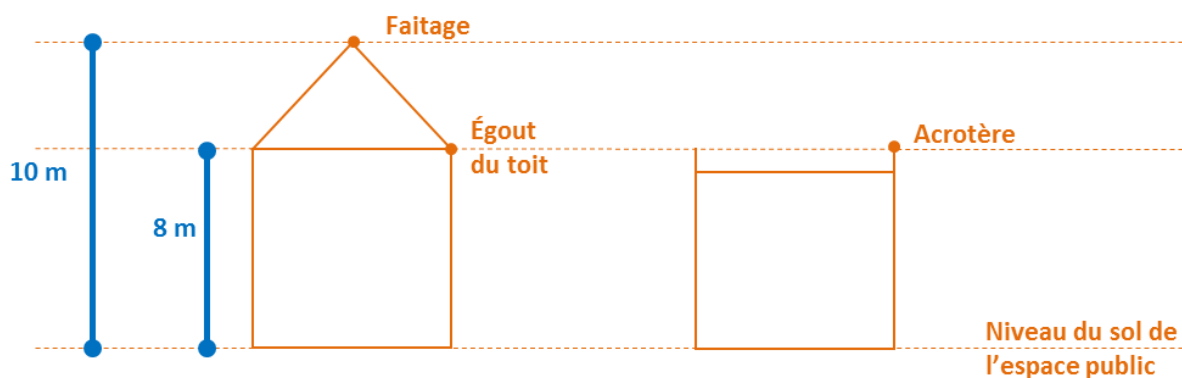
Les constructions non attenantes devront être séparées d'au moins cinq mètres.

## 2.4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au niveau du sol de l'espace public le plus proche.

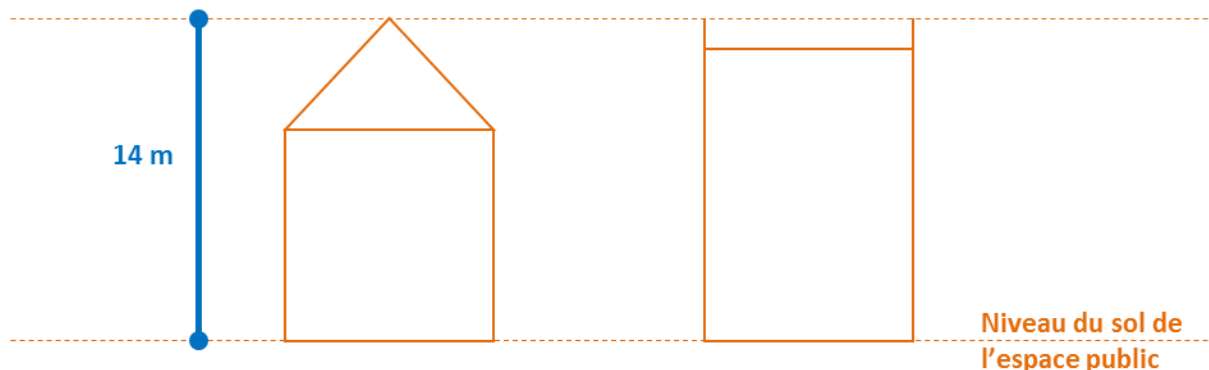
La hauteur maximale des constructions ne doit excéder 10 mètres au faitage et 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.



Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptées de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

### Dans le secteur Ux :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.



## 2.5. ASPECT EXTERIEUR

### Dans l'ensemble de la zone :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas « d'architecture contemporaine », d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

#### Constructions :

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect du langage vernaculaire des constructions.

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Le blanc et les couleurs vives sont interdits en tant que teinte(s) principale(s) des constructions.

La teinte des toitures pentues devra s'inspirer de celle des ardoises ou de celle des tuilettes de pays.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents devront être recouverts par un enduit, un bardage, ou un parement quelle que soit la destination du bâtiment.

#### Clôtures :

Les clôtures en bordure de l'espace public sont conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue.

Elles sont constituées soit :

- d'un mur plein maçonné en pierre de Caen ou de teinte similaire, d'une hauteur inférieure ou égale à deux mètres (à l'exception de la réhabilitation ou l'extension de murs existants à la date d'approbation du présent règlement et dont la hauteur ne respecte pas la règle).
- d'un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale d'un mètre surmonté ou non d'une grille, doublé ou non d'une haie à l'intérieur de l'unité foncière
- d'une haie doublée ou non d'un grillage.

Le couronnement des murs en maçonnerie est constitué d'un chaperon qui pourra être en pierre de pays ou en brique.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents devront être recouverts par un enduit, un bardage, ou un parement.

### **De plus, pour les éléments bâtis et naturels repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme :**

#### Éléments bâtis protégés au titre d'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Pour les éléments ponctuels de patrimoine identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant : ▲, toute transformation (suppression, changement de hauteur, etc.) fera l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente et devra être justifiée.

#### Éléments naturels protégés au titre d'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Pour les haies bocagères et talus identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant :  et les vergers et espaces semi-boisés identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant : , toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus d'un mètre de longueur pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente et devra être justifiée par des motifs tels que :

- la poursuite de l'activité économique avec une exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- ou l'arrachage de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée, comme la plantation d'un linéaire équivalent ayant un rôle similaire et composé d'essences bocagères pour les haies et talus<sup>1</sup>. Les plantations compensatoires seront prioritairement localisées dans les linéaires à planter identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant : .

---

<sup>1</sup> Parmi les essences locales qu'on retrouve dans les haies bocagères, on peut citer l'orme champêtre (*ulmus campestris*), le frêne (*fraxinus excelsior*), le chêne pédonculé (*quercus robur*), le chêne sessile (*quercus petraea*), le hêtre (*fagus sylvatica*), le charme (*carpinus betulus*), le merisier (*prunus avium*), le châtaignier (*castanea sativa*), l'érable sycomore (*acer pseudoplatanus*), l'érable champêtre (*acer campestre*), l'aubépine (*crataegus monogyna*) sur greffon, le prunellier (*prunus spinosa*), le prunier sauvage (*prunus fruticans*), le noisetier (*corylus avellana*), le houx (*ilex aquafolium*), le troène (*ligustrum vulgare*), le néflier (*mespilus germanica*), le sureau (*sambucus nigra*), le cornouiller sanguin (*cornus sanguinea*), le fusain (*evonymus europaeus*), l'églantier (*rosa arvensis* et *rosa canina*), la bourdaine (*frangula alnus*), le saule marsault (*salix caprea*), le saule cendré (*salix cinerea*)...

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 50 mètres.

Un espace de 10 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus, hormis si ce linéaire mesure moins de 50 mètres.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

## **2.6. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

#### Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

Pour les habitations, il sera demandé une place de stationnement par logement nouvellement créé intégrée à la parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements créés dans des bâtiments déjà existants (par division ou changement de destination).

Ces dispositions pourront être revues à la baisse ou simplement supprimées s'il est démontré qu'il existe à proximité parc de stationnement de capacité suffisante.

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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

#### Le stationnement des vélos :

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus, conformément à l'article L151-30 du Code de l'Urbanisme et à l'article L111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans :

- tout nouvel ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé,
- tout nouveau bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés.

Cet espace doit respecter les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir :

- être couvert et éclairé,
- comporter un système de fermeture sécurisé,
- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue,
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment,

- posséder :
  - pour les logements, une superficie équivalente à 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>,
  - pour les autres constructions, une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## **2.7. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour masquer les installations extérieures autres que les bâtiments couverts, telles qu'un emplacement pour la collecte des déchets, un parking nouvellement créé, une aire de stockage extérieur...

Les clôtures végétales sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées<sup>2</sup> pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

30% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300 m<sup>2</sup> devront être laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse imperméable...). Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, etc.) sont autorisés.

Peuvent déroger à cette règle les unités foncières disposant d'un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 4000 litres recueillant les eaux pluviales.

## **2.8. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

---

<sup>2</sup> Parmi les essences locales, en plus des essences bocagères, peuvent être plantées certaines essences ornementales, dans les haies : Laurier tin (floraison hivernale), Cassis fleur, Photinia, Weigelia, Forsythia...

### **3. Equipement et réseaux**

#### **3.1. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **Dans l'ensemble de la zone :**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

##### Voirie :

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de collecte des déchets et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

##### Accès :

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### Liaisons douces :

Les cheminements doux, notamment ceux identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant :  (chemins à conserver)  (chemins à créer), doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

#### **3.2. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **Dans l'ensemble de la zone :**

##### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

### Assainissement :

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### Eaux résiduaires liées aux activités :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain.

Des rejets depuis un terrain sur lequel est réalisée une opération d'aménagement et/ou de construction vers le réseau pluvial public peuvent être tolérés, sous réserves :

- que ledit réseau pluvial public existe au droit dudit terrain,
- que les rejets n'excèdent pas 2 litres par seconde et par hectare.

Des aménagements différents pourront être acceptés :

- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc.) ou supposent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300 m<sup>2</sup>,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

Si le réseau existe en capacité suffisante, il pourra être exigé de s'y raccorder.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du porteur de projet.

Dans l'espace public, les nouveaux aménagements viseront à prévenir ou à défaut limiter les apports trop abondants par temps de pluie.

#### Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) peut être imposé.

Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

Ces installations sont à la charge du porteur de projet.

**3.3. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**Dans l'ensemble de la zone :**

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être réalisé quand ce réseau existe au droit de l'unité foncière accueillant les constructions, ou à défaut prévu quand ce réseau n'existe pas encore.

Ces installations sont à la charge du porteur de projet.

***B – Zone A Urbaniser à court terme***

## **1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

### **1.1. TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à sous-destination d'industrie,
- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant,
- Les dépôts et stockages de véhicules, de ferrailles non liés à une activité,
- Les dépôts et stockages d'hydrocarbures représentant une quantité totale supérieure à 100 litres par unité foncière,
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

**De plus dans les zones de risques :**

Risques liés aux inondations par remontée de nappe :

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

### **Dans le secteur 1AUx :**

Sont seuls interdits :

- Les constructions à destination d'habitation,
- Les constructions à destination de commerce et activités de service, sauf à sous-destination de commerce de gros,
- Les constructions à sous-destination de centre de congrès et d'exposition,
- Les dépôts et stockages de véhicules, de ferrailles non liés à une activité,
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

### **1.2. TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

Sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.
- Les constructions à destination de commerce et activités de service, sous réserve de respecter les dispositions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) de Caen-Métropole.
- Les travaux ou transformations sur les éléments naturels (repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant : ) , sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.

Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptations exigées.

En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

## **2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique**

### **2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre.

Des implantations différentes pourront être admises dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et de service public.

Nonobstant ces dispositions, toute implantation de constructions pourra être refusée si elle présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques (notamment en termes de visibilité).

Nonobstant ces dispositions, toute implantation de constructions d'une destination différente de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » pourra être refusée si elle se trouve dans la zone non-ædificandi de 25 mètres autour des silos céréaliers.

En l'absence de construction, l'alignement doit être maintenu par un mur ou une clôture respectant les dispositions du présent règlement.

#### **Dans le secteur 1AUx :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à une distance minimale de 5 mètres.

### **2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :**

Dans le respect des articles 675 à 681 du Code Civil, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 2 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et de service public.

Nonobstant ces dispositions, toute implantation de constructions d'une destination différente de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » pourra être refusée si elle se trouve dans la zone non-ædificandi de 25 mètres autour des silos céréaliers.

#### **Dans le secteur 1AUx :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 5 mètres.

## 2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

### Dans le secteur 1AUx :

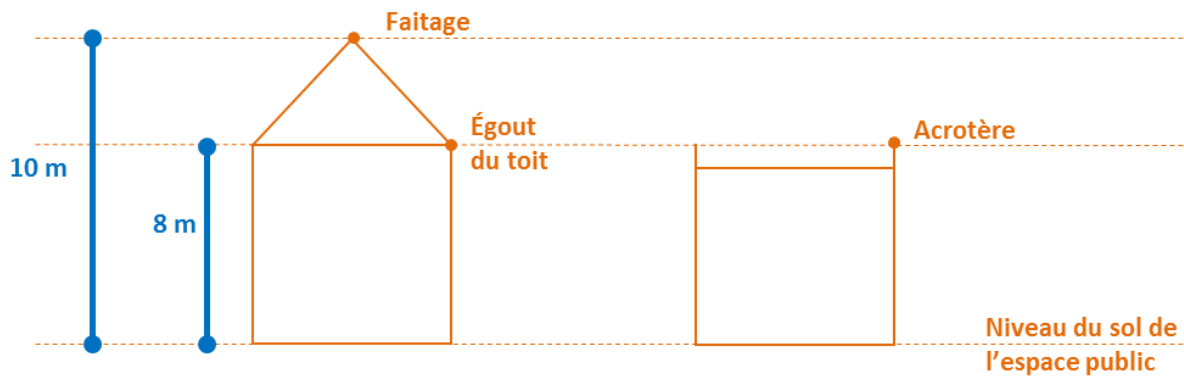
Les constructions non attenantes devront être séparées d'au moins cinq mètres.

## 2.4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au niveau du sol de l'espace public le plus proche.

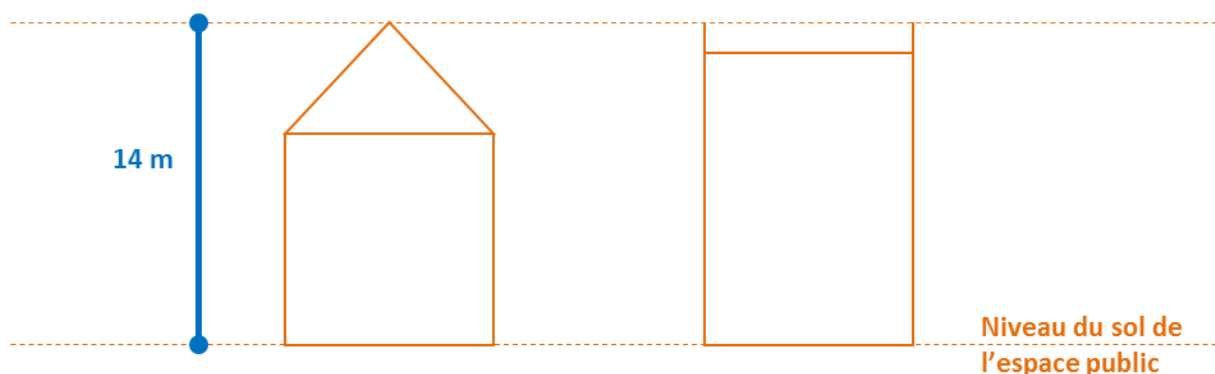
La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faitage et 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.



Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptées de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

### Dans le secteur 1AUx :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.



## **2.5. ASPECT EXTERIEUR**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas « d'architecture contemporaine », d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

### Constructions :

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires.

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Le blanc et les couleurs vives sont interdits en tant que teinte(s) principale(s) des constructions.

La teinte des toitures pentues devra s'inspirer de celle des ardoises ou de celle des tuilettes de pays.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents devront être recouverts par un enduit, un bardage, ou un parement quelle que soit la destination du bâtiment.

### Clôtures :

Les clôtures en bordure de l'espace public sont conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue.

Elles sont constituées soit :

- d'un mur plein maçonné en pierre de Caen ou de teinte similaire, d'une hauteur inférieure ou égale à deux mètres (à l'exception de la réhabilitation ou l'extension de murs existants à la date d'approbation du présent règlement et dont la hauteur ne respecte pas la règle).
- d'un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale d'un mètre surmonté ou non d'une grille, doublé ou non d'une haie à l'intérieur de l'unité foncière
- d'une haie doublée ou non d'un grillage.

Le couronnement des murs en maçonnerie est constitué d'un chaperon qui pourra être en pierre de pays ou en brique.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents devront être recouverts par un enduit, un bardage, ou un parement.

**De plus, pour les éléments naturels repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Éléments naturels protégés au titre d'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Pour les haies bocagères et talus identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant : , toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus d'un mètre de longueur pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente et devra être justifiée par des motifs tels que :

- la poursuite de l'activité économique avec une exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- ou l'arrachage de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée, comme la plantation d'un linéaire équivalent ayant un rôle similaire et composé d'essences bocagères pour les haies et talus<sup>3</sup>. Les plantations compensatoires seront prioritairement localisées dans les linéaires à planter identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant : .

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 50 mètres.

Un espace de 10 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus, hormis si ce linéaire mesure moins de 50 mètres.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

## **2.6. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

Pour les habitations, il sera demandé une place de stationnement par logement nouvellement créé intégrée à la parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements créés dans des bâtiments déjà existants (par division ou changement de destination).

---

<sup>3</sup> Parmi les essences locales qu'on retrouve dans les haies bocagères, on peut citer l'orme champêtre (*ulmus campestris*), le frêne (*fraxinus excelsior*), le chêne pédonculé (*quercus robur*), le chêne sessile (*quercus petraea*), le hêtre (*fagus sylvatica*), le charme (*carpinus betulus*), le merisier (*prunus avium*), le châtaignier (*castanea sativa*), l'érable sycomore (*acer pseudoplatanus*), l'érable champêtre (*acer campestre*), l'aubépine (*crataegus monogyna*) sur greffon, le prunellier (*prunus spinosa*), le prunier sauvage (*prunus fruticans*), le noisetier (*corylus avellana*), le houx (*ilex aquafolium*), le troène (*ligustrum vulgare*), le néflier (*mespilus germanica*), le sureau (*sambucus nigra*), le cornouiller sanguin (*cornus sanguinea*), le fusain (*evonymus europaeus*), l'églantier (*rosa arvensis* et *rosa canina*), la bourdaine (*frangula alnus*), le saule marsault (*salix caprea*), le saule cendré (*salix cinerea*)...

Ces dispositions pourront être revues à la baisse ou simplement supprimées s'il est démontré qu'il existe à proximité parc de stationnement de capacité suffisante.

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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

#### Le stationnement des vélos :

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans :

- toute opération de construction à vocation principale de logements comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé,
- tout nouveau bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés.

Cet espace doit respecter les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir :

- être couvert et éclairé,
- comporter un système de fermeture sécurisé,
- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue,
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment,
- posséder :
  - pour les logements, une superficie équivalente à 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>,
  - pour les autres constructions, une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## **2.7. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour masquer les installations extérieures autres que les bâtiments couverts, telles qu'un emplacement pour la collecte des déchets, un parking nouvellement créé, une aire de stockage extérieur...

Les clôtures végétales sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées<sup>4</sup> pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

---

<sup>4</sup> Parmi les essences locales, en plus des essences bocagères, peuvent être plantées certaines essences ornementales, dans les haies : Laurier tin (floraison hivernale), Cassis fleur, Photinia, Weigelia, Forsythia...

30% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300 m<sup>2</sup> devront être laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse imperméable...). Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, etc.) sont autorisés.

Peuvent déroger à cette règle les unités foncières disposant d'un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 4000 litres recueillant les eaux pluviales.

## **2.8. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

L'implantation et la forme des constructions devront être pensées pour optimiser l'apport solaire sur leur plus grande partie.

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

## **3. Equipement et réseaux**

### **3.1. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

#### Voirie :

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de collecte des déchets et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

#### Accès :

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### Liaisons douces :

Les cheminements doux, notamment ceux identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant :  (chemins à conserver)  (chemins à créer), doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

### **3.2. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

##### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

##### Assainissement :

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

##### Eaux résiduaires liées aux activités :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain.

Des rejets depuis un terrain sur lequel est réalisé une opération d'aménagement et/ou de construction vers le réseau pluvial public peuvent être tolérés, sous réserves :

- que ledit réseau pluvial public existe au droit dudit terrain,
- que les rejets n'excèdent pas 2 litres par seconde et par hectare.

Des aménagements différents pourront être acceptés :

- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc.) ou supposent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300 m<sup>2</sup>,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains,
- si la (les) construction(s) sise(s) sur le terrain présente(nt) au minimum 150 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée.

Si le réseau existe en capacité suffisante, il pourra être exigé de s'y raccorder.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du porteur de projet.

Dans l'espace public, les nouveaux aménagements viseront à prévenir ou à défaut limiter les apports trop abondants par temps de pluie.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) peut être imposé.

Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

Ces installations sont à la charge du porteur de projet.

**3.3. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**Dans l'ensemble de la zone :**

Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être réalisé quand ce réseau existe au droit de l'unité foncière accueillant les constructions, ou à défaut prévu quand ce réseau n'existe pas encore.

Ces installations sont à la charge du porteur de projet.

## **C – Zone Agricole**

## **1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

### **1.1. TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

Sont interdits tous constructions, installations et aménagements, sauf ceux visés à l'article C.1.2. du présent règlement.

#### **De plus, dans les zones de risques :**

##### Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

#### **De plus, dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article L571-10 du Code de l'Environnement, de part et d'autre de la RD8 jusqu'à 100 mètres des limites extérieures de la voirie (figuré particulier ) :**

Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995.

#### **De plus, dans les zones humides (figuré particulier : ) :**

Sont interdits dans les zones humides, les affouillements et les exhaussements de sol et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant, à l'exception des constructions, installations et aménagements soumis à conditions particulières et décrits à l'article C.1.2. du présent règlement.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie.

#### **De plus, dans le secteur Ar :**

Sont interdites toutes nouvelles constructions ou installations sauf celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et service public.

## **1.2. TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :**

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériels agricoles, sous réserve de respecter les périmètres sanitaires établis par le Règlement Sanitaire Départemental et par la réglementation des installations classées,
- Les logements des exploitants, sous réserve :
  - que la présence de ces exploitants soit nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation,
  - d'être situés à moins de 150 mètres des principaux bâtiments d'exploitation.
- Les aménagements, installations et constructions liés aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation telles que définies par l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les dépôts et stockages extérieurs, à condition d'être liés à l'activité agricole telle que définie par l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole environnante.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, sous réserve d'être rendus nécessaires par des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les clôtures sous réserve de respecter les dispositions prévues à l'article C.2.4 du présent règlement.
- La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ,  et , sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.

Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptations exigées.

En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

**Dans les zones humides (figuré particulier :  ) :**

Seuls sont autorisés :

- les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sous réserve :
  - d'être liés à des constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide,
  - et/ou que la perte de zones humides ait été compensée selon les modalités fixées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie.
- les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone.

L'absence de zones humides identifiées au règlement graphique n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 (version consolidée) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.211-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

**De plus, dans la zone d'implantation Aa et le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées At :**

Sont également autorisés les dépôts et stockages extérieurs, sous réserve de :

- ne pas constituer un stationnement extérieur, isolé ou collectif, de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois,
- être masqués par des plantations.

**De plus, dans la zone d'implantation Aa :**

Sont également autorisés:

- Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve :
  - de ne pas réaliser plus d'une extension à compter de l'approbation du présent règlement modifié,
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve :
  - de ne pas compter plus de trois annexes par unité foncière,
  - de ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement,
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**De plus, dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées At :**

Sont également autorisées les nouvelles constructions à destination de commerce et activités de service, sous réserve de ne pas être à sous-destination de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique ou de cinéma.

### **Dans le secteur Ar :**

Sont uniquement autorisées les installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et service public.

### **De plus dans les zones de risques :**

#### Risques liés aux retraits-gonflements d'argiles :

Il est préconisé dans les zones de retrait-gonflement des argiles avec un aléa moyen (figuré particulier :  dans le plan des risques) :

- de procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle,
- de réaliser des fondations appropriées ;
- de consolider les murs porteurs ;
- de désolidariser les bâtiments accolés ;
- d'éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

## **2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique**

### **2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

Toute implantation de constructions pourra être refusée si elle présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, notamment en termes de visibilité.

Les constructions doivent être implantées hors de la marge de recul de 35 mètres à compter de l'axe de la voie de la RD 8 (figuré particulier : ).

L'implantation des ouvrages électriques à haute et très haute tension n'est pas réglementée.

### **2.2. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :**

##### Bâtiments à usage non agricole (y compris les logements des exploitants agricoles) :

Les extensions des habitations ne devront pas dépasser :

- 40% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux,
- 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux.

L'emprise au sol des annexes d'habitation ne doit pas excéder 60 m<sup>2</sup> par annexe.

Bâtiments à usage agricole (logements des exploitants agricoles non inclus) :

Non règlementé.

**Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée At :**

Non règlementé.

## **2.3. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

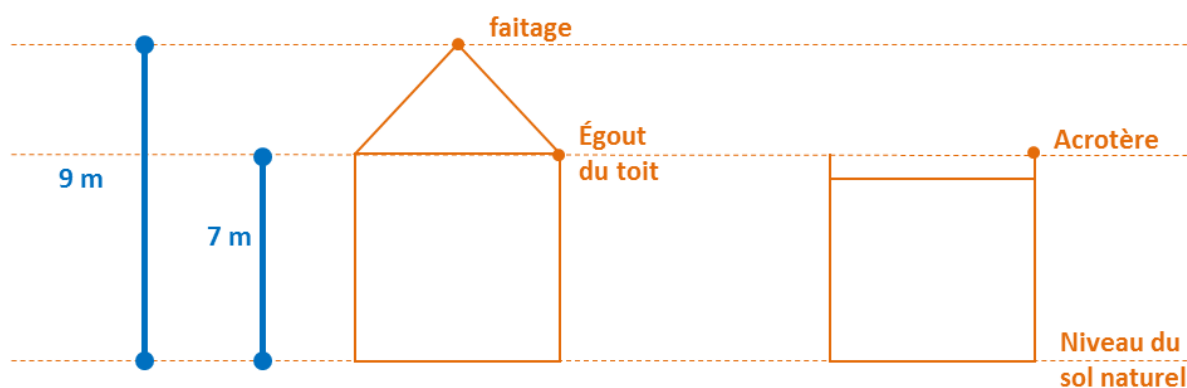
**Dans l'ensemble de la zone :**

La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées, silo...), des ouvrages spécifiques liés à la production d'énergie renouvelable, pour des raisons techniques liées à la spécificité de l'installation projetée.

Bâtiments à usage non agricole (y compris les logements des exploitants agricoles) :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

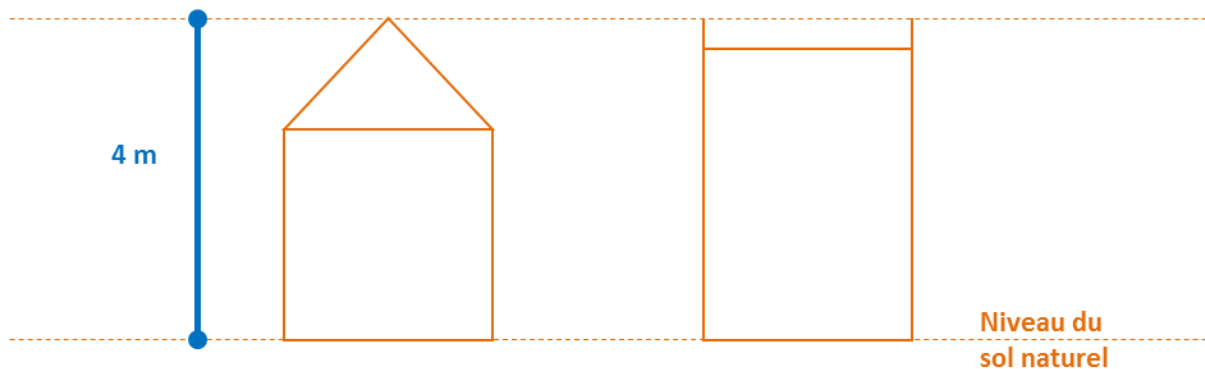


La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale.

La hauteur au faitage des extensions aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale.

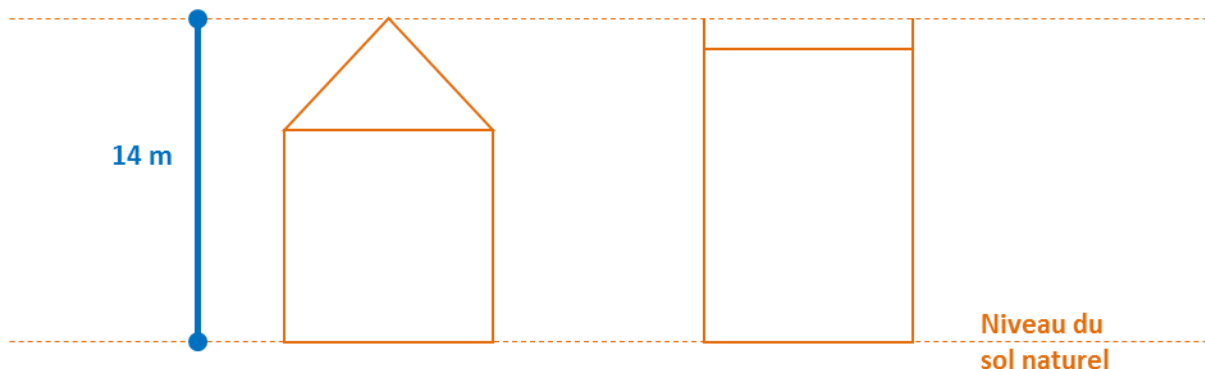
Annexes à usage non agricole :

La hauteur totale de toute annexe hors usage agricole ne doit pas excéder 4 mètres.



Bâtiments à usage agricole (logements des exploitants agricoles non inclus) :

La hauteur totale des bâtiments à usage agricole ne doit pas excéder 14 mètres.



Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptées de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

## **2.4. ASPECT EXTERIEUR**

**Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :**

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas « d'architecture contemporaine », d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

Constructions :

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect du langage vernaculaire des constructions.

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Le blanc et les couleurs vives sont interdits en tant que teinte(s) principale(s) des constructions.

Les matériaux de couverture ou de bardage ne devront pas être réfléchissants.

La teinte des toitures pentues des habitations (y compris les logements d'exploitants) devra s'inspirer de celle des ardoises ou de celle des tuilettes de pays.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents devront être recouverts par un enduit, un bardage, ou un parement quelle que soit la destination du bâtiment.

#### Clôtures :

Les clôtures liées à une exploitation agricole ou forestière devront présenter une forme simple et présenter une teinte favorisant leur intégration dans leur environnement. Elles pourront être constituées d'une haie bocagère sur talus. Les clôtures comportant un grillage devront présenter de larges mailles et les soubassements sont interdits, sauf dans le cas d'activités agricoles le nécessitant (élevage de poules, de lapins...).

Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents devront être recouverts par un enduit, un bardage, ou un parement.

#### **De plus, pour les éléments bâtis et naturels repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme :**

##### Éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Pour les éléments ponctuels de patrimoine identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant : ▲, toute transformation (suppression, changement de hauteur, etc.) fera l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente et devra être justifiée.

##### Éléments naturels protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Pour les haies bocagères et talus identifiés au règlement graphique avec les figurés suivants :  et , toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres de longueur pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente et devra être justifiée par des motifs tels que :

- la poursuite de l'activité économique avec une exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- ou l'arrachage de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée, comme la plantation d'un linéaire équivalent ayant un rôle similaire et composé d'essences bocagères pour les haies et

talus<sup>5</sup>. Les plantations compensatoires seront prioritairement localisées dans les linéaires à planter identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant : ■ ■ ■ ■ ■.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

### **Dans la zone d'implantation Aa et le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées At :**

#### Clôtures :

Les clôtures en bordure de l'espace public sont conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue.

Elles sont constituées soit :

- d'un mur plein maçonné en pierre de Caen ou de teinte similaire, d'une hauteur inférieure ou égale à deux mètres (à l'exception de la réhabilitation ou l'extension de murs existants à la date d'approbation du présent règlement et dont la hauteur ne respecte pas la règle).
- d'un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale d'un mètre surmonté ou non d'une grille, doublé ou non d'une haie à l'intérieur de l'unité foncière
- d'une haie doublée ou non d'un grillage.

Le couronnement des murs en maçonnerie est constitué d'un chaperon qui pourra être en pierre de pays ou en brique.

## **2.5. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

#### Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des espaces publics et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements réalisés dans des bâtiments déjà existants (par division ou changement de destination).

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'Etat, y

---

<sup>5</sup> Parmi les essences locales qu'on retrouve dans les haies bocagères, on peut citer l'orme champêtre (*ulmus campestris*), le frêne (*fraxinus excelsior*), le chêne pédonculé (*quercus robur*), le chêne sessile (*quercus petraea*), le hêtre (*fagus sylvatica*), le charme (*carpinus betulus*), le merisier (*prunus avium*), le châtaignier (*castanea sativa*), l'érable sycomore (*acer pseudoplatanus*), l'érable champêtre (*acer campestre*), l'aubépine (*crataegus monogyna*) sur greffon, le prunellier (*prunus spinosa*), le prunier sauvage (*prunus fruticans*), le noisetier (*corylus avellana*), le houx (*ilex aquafolium*), le troène (*ligustrum vulgare*), le néflier (*mespilus germanica*), le sureau (*sambucus nigra*), le cornouiller sanguin (*cornus sanguinea*), le fusain (*evonymus europaeus*), l'églantier (*rosa arvensis* et *rosa canina*), la bourdaine (*frangula alnus*), le saule marsault (*salix caprea*), le saule cendré (*salix cinerea*)...

compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

#### Le stationnement des vélos :

Les espaces de stationnement des vélos à réaliser en vertu de l'article L151-30 du Code de l'Urbanisme et de l'article L111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation doivent respecter les caractéristiques mentionnées dans l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## **2.6. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les clôtures végétales sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées<sup>6</sup> pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

30% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300 m<sup>2</sup> devront être laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse imperméable...). Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, etc.) sont autorisés.

Peuvent déroger à cette règle les unités foncières disposant d'un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 4000 litres recueillant les eaux pluviales et/ou situées dans les secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre.

## **2.7. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

### **De plus, dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées At :**

Les constructions devront comporter une ou des installations d'exploitation de l'énergie solaire (pour le chauffage de l'eau, la production d'électricité, etc.).

---

<sup>6</sup> Parmi les essences locales, en plus des essences bocagères, peuvent être plantées certaines essences ornementales, dans les haies : Laurier tin (floraison hivernale), Cassis fleur, Photinia, Weigelia, Forsythia...

### **3. Equipement et réseaux**

#### **3.1. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **Dans l'ensemble de la zone :**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

##### Voirie :

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

##### Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Le permis pourra également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment en termes de visibilité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### Liaisons douces :

Les cheminements doux, notamment ceux identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant :  (chemins à conserver)  (chemins à créer), doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

#### **3.2. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **Dans l'ensemble de la zone :**

##### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

### Assainissement :

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière accueillant des bâtiments nécessitant un assainissement.

Les bâtiments non raccordés au réseau collectif d'assainissement doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes en vigueur.

#### Eaux résiduaires liées aux activités (y compris agricoles) :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent :

- garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain, hormis dans secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre,
- ou assurer la collecte des eaux pluviales dans un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 4000 litres dont le trop-plein garantit l'infiltration de l'eau sur le terrain.

Des aménagements différents pourront être acceptés :

- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc.) ou supposent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300 m<sup>2</sup>,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

Au moins 50% de la surface des nouveaux parcs de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> devront être réalisés de façon à assurer l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Si le réseau existe en capacité suffisante, il pourra être exigé de s'y raccorder.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du porteur de projet.

#### Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) peut être imposé.

Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

Ces installations sont à la charge du porteur de projet.

**3.3. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**Dans l'ensemble de la zone :**

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Le raccordement au réseau de communications numériques des constructions neuves devant abriter une activité qui le nécessite ou pourrait le nécessiter numériques doit être réalisé quand ce réseau existe au droit de l'unité foncière accueillant les constructions, ou à défaut prévu quand ce réseau n'existe pas encore.

Ces installations sont à la charge du porteur de projet.

## ***D – Zone Naturelle***

## 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1.1. TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

Sont interdits tous constructions, installations et aménagements, sauf ceux visés à l'article D.1.2. du présent règlement.

#### De plus dans les zones de risques :

##### Risques liés aux inondations par remontée de nappe :

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

##### Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :

Sont interdits dans les zones inondables (figuré particulier :  dans le plan des risques) :

- toutes nouvelles constructions et exhaussements,
- toutes installations et tous aménagements qui constitueraient des obstacles au libre écoulement de l'eau ou entraîneraient un aggrèvement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.

##### Risques liés aux retraits-gonflements d'argiles :

Il est préconisé dans les zones de retrait-gonflement des argiles avec un aléa moyen (figuré particulier :  dans le plan des risques) :

- de procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle,
- de réaliser des fondations appropriées ;
- de consolider les murs porteurs ;
- de désolidariser les bâtiments accolés ;
- d'éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

**De plus, dans les zones humides (figuré particulier : **

Sont interdits dans les zones humides, les affouillements et les exhaussements de sol et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant, à l'exception des constructions, installations et aménagements soumis à conditions particulières et décrits à l'article D.1.2. du présent règlement.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie.

## **1.2. TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :**

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériels agricoles (logements d'exploitant non inclus), sous réserve de :
  - de ne pas constituer un siège d'exploitation,
  - de ne pas compter plus de trois constructions par unité foncière,
  - de se situer à au moins 25 mètres des berges des cours d'eau,
  - de respecter les périmètres sanitaires établis par le Règlement Sanitaire Départemental et par la réglementation des installations classées.
- Les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques et sous réserve d'être bien intégrés dans le paysage environnant.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les dépôts et stockages extérieurs, sous réserve de :
  - d'être liés à l'activité agricole telle que définie par l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime,
  - être masqués par des plantations.
- Les clôtures sous réserve de respecter les dispositions prévues à l'article D.2.3 du présent règlement.
- La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ,  et ), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.

Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptations exigées.

En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

**Dans les zones humides (figuré particulier :  ) :**

Seuls sont autorisés :

- les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sous réserve :
  - d'être liés à des constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide,
  - et/ou que la perte de zones humides ait été compensée selon les modalités fixées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie.
- les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone.

L'absence de zones humides identifiées au règlement graphique n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 (version consolidée) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.211-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

**De plus dans les zones de risques :**

Risques liés aux retraits-gonflements d'argiles :

Il est préconisé dans les zones de retrait-gonflement des argiles avec un aléa moyen (figuré particulier :  dans le plan des risques) :

- de procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle,
- de réaliser des fondations appropriées ;
- de consolider les murs porteurs ;
- de désolidariser les bâtiments accolés ;
- d'éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

## **2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique**

### **2.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans l'ensemble de la zone :**

L'emprise au sol de chacune des constructions n'excèdera pas 40 m<sup>2</sup>, sauf pour les constructions, à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

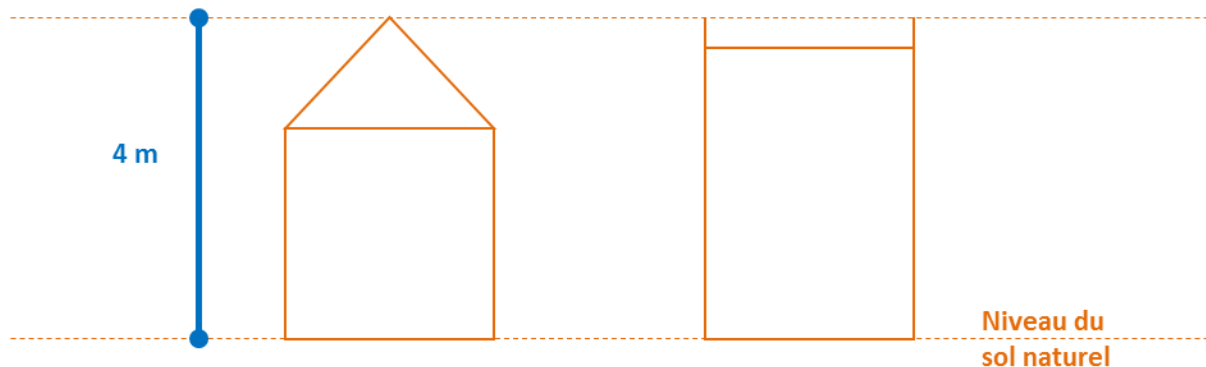
## 2.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :**

La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées, silo ...), des ouvrages spécifiques liés à la production d'énergie renouvelable, pour des raisons techniques liées à la spécificité de l'installation projetée.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 4 mètres, sauf pour les constructions, à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



## 2.3. ASPECT EXTERIEUR

**Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :**

### Constructions :

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires.

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Le blanc et les couleurs vives sont interdits en tant que teinte(s) principale(s) des constructions.

Les matériaux de couverture ou de bardage ne devront pas être réfléchissants.

La teinte des toitures pentues devra s'inspirer de celle des ardoises.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents devront être recouverts par un enduit, un bardage, ou un parement quelle que soit la destination du bâtiment.

### Clôtures :

Les clôtures liées à une exploitation agricole ou forestière devront présenter une forme simple et présenter une teinte favorisant leur intégration dans leur environnement. Elles pourront être constituées d'une haie bocagère sur talus. Les clôtures comportant un grillage devront présenter de larges mailles et les soubassements sont interdits, sauf dans le cas d'activités agricoles le nécessitant (élevage de poules, de lapins...).

Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents devront être recouverts par un enduit, un bardage, ou un parement.

**De plus, pour les éléments bâtis et naturels repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Pour les éléments ponctuels de patrimoine identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant : , toute transformation (suppression, changement de hauteur, etc.) fera l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente et devra être justifiée.

Éléments naturels protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Pour les haies bocagères et talus identifiés au règlement graphique avec les figurés suivants :  et , toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres de longueur pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente et devra être justifiée par des motifs tels que :

- la poursuite de l'activité économique avec une exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- ou l'arrachage de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée, comme la plantation d'un linéaire équivalent ayant un rôle similaire et composé d'essences bocagères pour les haies et talus<sup>7</sup>. Les plantations compensatoires seront prioritairement localisées dans les linéaires à planter identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant : .

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés repérés dans le règlement graphique avec le figuré suivant :  sont classés au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R421-23 et R421-23-2.

---

<sup>7</sup> Parmi les essences locales qu'on retrouve dans les haies bocagères, on peut citer l'orme champêtre (*ulmus campestris*), le frêne (*fraxinus excelsior*), le chêne pédonculé (*quercus robur*), le chêne sessile (*quercus petraea*), le hêtre (*fagus sylvatica*), le charme (*carpinus betulus*), le merisier (*prunus avium*), le châtaignier (*castanea sativa*), l'érable sycomore (*acer pseudoplatanus*), l'érable champêtre (*acer campestre*), l'aubépine (*crataegus monogyna*) sur greffon, le prunellier (*prunus spinosa*), le prunier sauvage (*prunus fruticans*), le noisetier (*corylus avellana*), le houx (*ilex aquafolium*), le troène (*ligustrum vulgare*), le néflier (*mespilus germanica*), le sureau (*sambucus nigra*), le cornouiller sanguin (*cornus sanguinea*), le fusain (*evonymus europaeus*), l'églantier (*rosa arvensis* et *rosa canina*), la bourdaine (*frangula alnus*), le saule marsault (*salix caprea*), le saule cendré (*salix cinerea*)...

## **2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R111-6 du Code de l'Urbanisme.

## **2.5. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les clôtures végétales sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées<sup>8</sup> pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

30% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300 m<sup>2</sup> devront être laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse imperméable...). Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, etc.) sont autorisés.

Peuvent déroger à cette règle les unités foncières disposant d'un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 4000 litres recueillant les eaux pluviales et/ou situées dans les secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre.

## **2.6. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

## **3. Equipement et réseaux**

### **3.1. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

---

<sup>8</sup> Parmi les essences locales, en plus des essences bocagères, peuvent être plantées certaines essences ornementales, dans les haies : Laurier tin (floraison hivernale), Cassis fleur, Photinia, Weigelia, Forsythia...

#### Voirie :

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

#### Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Le permis pourra également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment en termes de visibilité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### Liaisons douces :

Les cheminements doux, notamment ceux identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant :  (chemins à conserver)  (chemins à créer), doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

### **3.2. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

##### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

##### Assainissement :

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit disposer d'un assainissement autonome aux normes en vigueur.

##### Eaux résiduaires liées aux activités (y compris agricoles) :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit respecter les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent :

- garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain, hormis dans secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre,
- ou assurer la collecte des eaux pluviales dans un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 4000 litres dont le trop-plein garantit l'infiltration de l'eau sur le terrain.

Des aménagements différents pourront être acceptés :

- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc.) ou supposent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300 m<sup>2</sup>,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

Si le réseau existe en capacité suffisante, il pourra être exigé de s'y raccorder.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du porteur de projet.

#### Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) peut être imposé.

Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

Ces installations sont à la charge du porteur de projet.

## **TITRE 2 : ANNEXES AU RÈGLEMENT**

## ***A – Caractère général des zones***

## **I. Champ d'application de la règle d'urbanisme**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Esquay Notre-Dame.

## **II. Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Se superposent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol,
- Toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code de la Construction et de l'Habitat, Code Général des Collectivités Territoriales, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, etc.
- Les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application, modifiées par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite « Loi sur l'eau et les milieux aquatiques » et ses décrets d'application, ainsi que les dispositions de la loi 93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage » et les dispositions de la loi 95-101 du 2 février 1995 dite « Loi Barnier ».
- Les règles d'urbanisme des lotissements conformément aux dispositions de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, certains articles réglementaires du Code de l'Urbanisme demeurent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme (cf. article R111-1 du Code de l'Urbanisme).

**Par ailleurs, conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, certains articles réglementaires demeurent applicables sur le territoire communal, nonobstant les dispositions du présent règlement du PLU, et notamment :**

- **Article R111-2 : Salubrité et sécurité 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.

- **Article R111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique**

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.

- **Article R111-26 : Respect des préoccupations d'environnement**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 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.

- **Article R111-27: Respect du patrimoine urbain, naturel et historique**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

### **III. Patrimoine archéologique**

Conformément aux termes du Livre 5 « Archéologie » de la partie législative du Code du Patrimoine (articles L510-1 à L544-13), et du Livre 5 « Archéologie » de la partie réglementaire du Code du Patrimoine (articles R522-1 à R524-33), devront être examinés, quelle que soit leur localisation, **les permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques.**

Ces différents dossiers **devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles** (Service Régional de l'Archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques.

L'article R111-4 du Code de l'Urbanisme stipule que : « 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 ».

### **IV. Risques liés au sol et au sous-sol**

Le territoire de la commune peut être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux. L'aléa y varie de nul à moyen. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou à limiter les nouveaux projets.

Toutefois, les constructeurs sont incités à :

- procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle
- réaliser des fondations appropriées
- consolider les murs porteurs
- désolidariser les bâtiments accolés
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Le territoire communal est également classé en zone sismique faible. Cela ne conduit pas à devoir y interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégories III et IV aux règles de construction parasismique (eurocode 8).

## V. Règles d'urbanisme territorialisées

Conformément au Code de l'Urbanisme, la commune est divisée en quatre zones : zone urbaine, zone à urbaniser, zone agricole et zone naturelle (exemple : A)

Ces zones comprennent des secteurs (exemple : At).

Le règlement écrit est précisé à l'échelle de chaque zone.

A moins qu'il en soit précisé autrement, lorsqu'un point du règlement est défini à l'échelle d'une zone, il s'applique par défaut aux secteurs qu'elle comprend.

| Zone        |                                                                                            | Secteur     |                                                                                                                                                     | Dénominations<br>apparaissant sur les<br>plans |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Abréviation | Description                                                                                | Abréviation | Description                                                                                                                                         |                                                |
| U           | Zone urbaine                                                                               |             |                                                                                                                                                     | U                                              |
|             |                                                                                            | Ue          | Secteur accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics                                                                         | Ue                                             |
|             |                                                                                            | Ux          | Secteur accueillant des activités économiques                                                                                                       | Ux                                             |
| 1AU         | Zone à urbaniser à court terme                                                             |             |                                                                                                                                                     | 1AU                                            |
|             |                                                                                            | 1AUe        | Secteur à urbaniser destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics                                                    | 1AUe                                           |
|             |                                                                                            | 1AUx        | Secteur à urbaniser destiné à la réimplantation d'activités économiques de la commune                                                               | 1AUx                                           |
| A           | Zone agricole, comprenant également des secteurs bâtis isolés au sein de l'espace agricole |             |                                                                                                                                                     | A                                              |
|             |                                                                                            | Aa          | Zone d'implantation des annexes et extensions des habitations situées dans l'espace agricole                                                        | Aa                                             |
|             |                                                                                            | Ar          | Secteur inconstructible de la zone agricole dans l'attente d'un projet routier structurant                                                          | Ar                                             |
|             |                                                                                            | At          | Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de l'espace agricole destiné à une valorisation touristique de l'histoire de la commune | At                                             |
| N           | Zone naturelle et forestière                                                               |             |                                                                                                                                                     | N                                              |

## Les différentes zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en quatre types de zones règlementées au titre I du présent règlement :

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L113-1 et L151-41 du Code de l'Urbanisme et les éléments du paysage à protéger (art. L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme).

Il comprend 4 types de zones :

### La zone urbaine dite « zone U »

Elle correspond à des espaces déjà urbanisés (ou entourés de d'espaces déjà urbanisés) et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U est à vocation principale d'habitation, mais elle peut accueillir des commerces ou des équipements. Cette zone comprend un secteur :

- **Le secteur Ue** a été particulièrement délimité pour marquer la concentration des équipements d'intérêt collectif à deux endroits dans le village. Il fait l'objet de certaines règles spécifiques.

### La zone à urbaniser dite « zone AU »

La zone à urbaniser à court terme, dite zone 1AU, concerne les espaces à caractère naturel ou agricole desservis par des réseaux suffisants et destinés à être ouverts à l'urbanisation après l'approbation du présent PLU.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

La zone 1AU est à vocation principale d'habitation, mais elle peut accueillir des commerces ou des équipements. Cette zone comprend un secteur :

- **Le secteur 1Aux** est destiné à relocaliser les activités actuellement situées dans un quartier d'habitat en dehors de ce dernier, près du silo déjà existant.

### La zone agricole dite « zone A »

Il s'agit des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

On distingue :

- **La zone A** « pure » est réservée aux activités agricoles. Ces terrains ont vocation à ne pas accueillir de nouvelles habitations (hormis celles d'exploitants agricole) et à maintenir leur caractère agricole. Mais elle comprend néanmoins des secteurs de bâti non agricole isolés au sein de l'espace agricole. Extensions, annexes et réhabilitation sont autorisés sous conditions en zone A « pure ».
- **Le secteur Aa** correspond à la zone d'implantation possible des annexes et extensions d'habitations situées dans l'espace agricole. Ce secteur n'est pas destiné à accueillir de nouvelles habitations.
- **Le secteur Ar** qui s'apparente à la zone A « pure » mais où la constructibilité est bloquée dans l'attente d'un projet routier structurant.
- **Le secteur At** est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées destiné à mettre en valeur le patrimoine historique de la Cote 112.

#### La zone naturelle et forestière dite « zone N »

La zone N correspond aux espaces naturels, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

L'objectif n'est pas d'y accueillir beaucoup de constructions.

## **VI. Les documents graphiques du règlement**

Les documents graphiques comprennent :

- la carte d'assemblage n°4.2.1 qui regroupe les données présentes dans les cartes du zonage n°4.2.2, des prescriptions n°4.2.3 et des informations n°4.2.4.
- La carte du zonage n°4.2.2 comprenant :
  - Le zonage du règlement écrit
  - Les limites communales
- La carte des prescriptions n°4.2.3 comprenant :
  - Les éléments de patrimoine identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme
  - Les emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
  - Les cheminements doux à conserver ou à créer au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
- La carte des informations n°4.2.4 comprenant :
  - Les zones humides avérées figurant sur l'atlas de la DREAL (données de septembre 2019)
  - La zone de nuisance sonore autour de la RD8

- Le document graphique n°4.2.5 « Risques » fait quant à elle apparaître :
  - Les secteurs soumis aux risques environnementaux : zone inondable par débordement des cours d'eau (données de décembre 2016) et remontée de nappe (données de février 2014).

## ***B – Lexique des termes employés***

## **Acrotère :**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

## **Affouillement et exhaussement de sol :**

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (exemple : bassin, étang)

## **Alignement :**

Limite d'emprise entre une voie et une parcelle.

Modalité de calcul des reculs :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

## **Annexe :**

Construction liée à un bâtiment principale et non accolée à celui-ci.

## **Construction :**

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'Urbanisme doit être prise en compte dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions (bâtiments, extension, annexe), même ne comportant pas de fondation (article L421-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination,
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

## **Constructions à usage agricole :**

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes, hormis le logement de(s) exploitant(s) et sa (leur) famille.

## **Dépôt :**

Amasement d'un produit, d'une matière pendant une durée inférieure à trois mois sur un même lieu.

## **Densité (au sens de la Loi Macron) :**

La densité des constructions est déterminée par le cumul des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantations définies dans le règlement.

## **Destination des constructions :**

La liste des destinations et sous-destinations est définie sur la base des articles R151-27 et R151-28.

### 1° Destination « exploitation agricole et forestière »

Sous-destinations existantes :

- exploitation agricole,
- exploitation forestière.

### 2° Destination « habitation »

Sous-destinations existantes :

- logement,
- hébergement.

### 3° Destination « commerce et activités de service »

Sous-destinations existantes :

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- commerce de gros,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma.

#### 4° Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Sous-destinations existantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

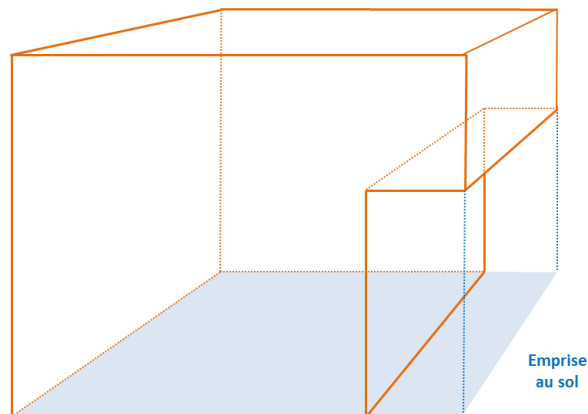
#### 5° Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Sous-destinations existantes :

- industrie,
- entrepôt,
- bureau,
- centre de congrès et d'exposition.

### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale d'une construction, tous débords ou surplombs inclus. Elle s'exprime en m<sup>2</sup> (c'est une aire).



### **Espace libre :**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils comprennent les espaces éventuels de stationnement. Ils nécessitent un traitement paysager et conçu en utilisant des essences locales.

### **Espace vert :**

Espace à dominante végétale, indépendamment du type de végétaux qui les recouvrent (pouvant aller des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine.

## **Extension :**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou par surélévation.

## **Faitage :**

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

## **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et de sa projection verticale sur le sol naturel (ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet) ou par rapport au niveau de l'espace public le plus proche.

## **Installation classée (soumise à enregistrement, déclaration et autorisation) :**

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, stockages, chantiers, carrières et d'une manière générale, les exploitations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

## **Limite séparative :**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées (hormis les voies privées telles que définies ci-après).

## **Parcelle :**

Unité cadastrale formée par un terrain délimité.

## **Stockage :**

Amasement d'un produit, d'une matière pendant une durée supérieure à trois mois sur un même lieu.

## **Surface de plancher :**

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des murs.

## **Toit terrasse :**

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits terrasses dans l'application du présent règlement.

## **Unité foncière :**

Est considéré comme unité foncière, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

## **Voies et emprises publiques :**

*Voies* : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux-roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

*Emprises publiques* : il s'agit des espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

***C – Règlementation relative aux Espaces Boisés  
classes***

Textes de références : Articles L153-34, L113-1 à L113-7, L113-8, L215-18, L113-11 à L113-13, L313-1, R113-3 à R113-17 et R421-23 et R421-23-2 et R424-1 du Code de l'Urbanisme ;

## **I. Actes juridiques d'institution**

- En l'absence de plan local d'urbanisme (ou de Plan d'Occupation des Sols) opposable : arrêté du président du conseil général pris sur proposition du conseil général, après délibération des communes concernées, si le département perçoit la taxe départementale des espaces naturels sensibles (ou à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012 une part départementale de la taxe d'aménagement).
- Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (ou d'un POS) opposable ou d'un projet de plan :
  - Décision de l'assemblée délibérante de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale rendant public le plan local d'urbanisme (PLU) ;
  - La décision de l'assemblée délibérante de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale prescrivant l'établissement d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre les coupes et abattages d'arbres, isolés ou non, ainsi que les coupes et abattages de haies, de réseaux de haies et de plantations d'alignement à déclaration préalable, sauf dans certains cas.

## **II. Procédure**

Le classement en espaces boisés peut intervenir :

- Soit dans le cadre d'un plan local d'urbanisme. Le classement en espaces boisés devient alors opposable aux tiers dans les situations et aux conditions visées ci-dessus (rubrique « Actes juridiques d'institution »)
- Soit, pour les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme (ou d'un POS) opposable et dans les départements ayant opté pour la perception de la taxe départementale des espaces naturels sensibles (future taxe départementale d'aménagement), par arrêté du président du conseil départemental.
  - Ce dernier est pris sur proposition du conseil départemental, après délibération des assemblées délibérantes des communes ou de l'établissement de coopération intercommunale intéressés et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
  - Les avis des conseils municipaux ou de l'assemblée délibérante de l'établissement public de coopération intercommunale doivent être transmis au préfet dans les trois mois à compter du jour où le maire ou le président de l'établissement public a reçu la demande d'avis. Il est réputé favorable si aucune réponse n'a été donnée dans ce délai.
  - Au vu des avis recueillis, le préfet fixe par arrêté les mesures de protection. Cet arrêté fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs du département et d'une mention dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.
  - En outre, un dossier comportant l'arrêté et un document graphique est tenu à la disposition du public dans les mairies des communes intéressées, à la préfecture, à l'hôtel du département et à la direction départementale de l'équipement.

- Dans les communes littorales, le PLU doit classer en espace boisé les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune après consultation de la commission départementale des sites.
- Les Plans de Sauvegarde et de mise en valeur peuvent classer des espaces à protéger en application des dispositions du III de l'article L313-1 du C. urb. qui leur rend applicables les règles des PLU.

### **III. Actualisation / Evaluation**

- Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (ou d'un POS) approuvé, le déclassement des espaces boisés n'est possible que dans le cadre d'une procédure de révision du plan (identique à la procédure d'élaboration). La mise en œuvre d'une " simple " procédure de modification est insuffisante.
- En l'absence de plan local d'urbanisme (ou de POS) opposable :
  - Le déclassement intervient dans les mêmes conditions que celles ayant présidé à la création des espaces boisés.
  - Par ailleurs, les arrêtés de classement cessent d'être applicables dès qu'un plan d'occupation des sols est rendu public ou dès qu'un plan local d'urbanisme est approuvé sur le territoire considéré.

### **IV. Effets juridiques**

- Le classement en espaces boisés empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- A ce titre, un permis de construire peut être refusé dans un espace classé boisé bien que la construction projetée ne requiert aucune coupe d'arbre.
- Le défrichement est interdit.
- Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement.

- Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans certains cas :
  - Enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
  - Bois et forêts soumis au régime forestier et administrés conformément à ce régime ;
  - Forêt privée dans laquelle s'applique un plan simple de gestion agréé ;
  - Coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).
  - Coupes faisant l'objet d'une autorisation délivrée au regard des coupes extraordinaires telles que définies dans le code forestier
  - La demande d'autorisation de défrichement définie par le code forestier vaut déclaration préalable
- La délivrance de l'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres est de la compétence du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il existe un plan local d'urbanisme (ou un POS) approuvé, du préfet dans les autres cas.
- Les coupes et abattages d'arbres relèvent de la catégorie des travaux, installations et aménagement. La déclaration doit être présentée sur le formulaire CERFA 13404\*01 et les informations sur la coupe doivent être précisées.
- La décision de non-opposition est exécutoire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle elle est acquise.
- Pour sauvegarder tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en espace boisé par un plan local d'urbanisme (ou un POS) approuvé. Cette possibilité est ouverte sous certaines conditions.
- Exceptionnellement et dans le même objectif il peut être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la superficie dudit terrain, sous réserve que le propriétaire cède gratuitement les 9/10<sup>e</sup> restants à la collectivité publique. Certaines conditions particulières doivent néanmoins être réunies et l'autorisation de construire résulte d'un décret.
- Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions précitées, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.
- Les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent passer avec les propriétaires de bois et parcs des conventions tendant à l'ouverture au public de ces espaces. Si ces espaces sont situés dans sur un territoire dépassant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet est soumis pour avis aux collectivités concernées qui ont trois mois pour répondre.

Dans ce cadre, les collectivités peuvent prendre en charge tout ou partie du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces.

Les conventions peuvent également prévoir le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu. Dans les mêmes conditions, ces conventions peuvent être passées pour l'exercice des sports de nature.

- Le stationnement des caravanes est interdit dans les bois, forêts et parcs classés par le PLU comme espace boisé à conserver.