



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DE LA VALLEE D'AUGE

REGLEMENT ECRIT

*Modification de Droit Commun n°2 du PLUI
Document d'approbation
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 06 février 2025*

PIECE DU PLU

4.1



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
ORGANISATION DU REGLEMENT.....	5
1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES A DOMINANTE RESIDENTIELLE.....	7
CARACTERE DES ZONES	8
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	9
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	12
2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES ZONES URBAINES.....	38
CARACTERE DES ZONES	39
LA ZONE UZ.....	40
LA ZONE UE.....	47
3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	50
CARACTERE DES ZONES	51
LA ZONE 1AU	52
LA ZONE 1AUZ	59
LA ZONE 2AU	67
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	68
CARACTERE DES ZONES	69
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	71
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	81
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	89
Règles relatives au stationnement.....	90
Desserte, voiries et réseaux	94
Prescriptions relatives aux plantations	98
Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme	104

Eléments contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme	106
Interventions sur le bâti ancien et éléments bâtis répertoriés au titre de l'article L151-19.....	109
Prise en compte des risques naturels	111
Définitions	114
Cahier des préconisations environnementales.....	117

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'organise en deux grandes parties.

La première détaille les dispositions spécifiques à chaque type de zones, en détaillant plus particulièrement les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité interdits ou autorisés sous conditions, ainsi que les règles de constructibilité, d'aspect extérieur et de traitement des limites et espaces non bâtis

La seconde partie comprend quant à elle les dispositions communes à l'ensemble des zones, notamment les règles relatives au stationnement, aux réseaux, aux plantations, aux interventions sur le bâti ancien, etc.



1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES A DOMINANTE RESIDENTIELLE

CARACTERE DES ZONES

(extrait du rapport de présentation)

ZONE UA

Cette zone correspond au noyau historique « urbain » des communes, intégrant les jardins et les parcelles non bâties ou récentes qui ont vocation à prolonger les caractéristiques du centre historique. Elle est caractérisée par un bâti ancien majoritairement aligné à la rue, formant un front bâti de maisons à un étage avec combles, avec des variations ponctuelles. Au-delà de ce front bâti se trouvent de grands jardins souvent peu construits ou, à travers des organisations en cour, un deuxième rang de bâtiments.

ZONE UP

Cette zone correspond au premier rang de constructions des rues anciennes des bourgs et hameaux de la plaine de Caen. Elle correspond également au noyau ancien de Canon. Elle est caractérisée par un bâti ancien d'origine rurale, reconnaissable à ses grands volumes allongés de hauteur variable. L'implantation en pignon sur rue est récurrente, mais peut varier en fonction de l'orientation de la voie. La densité est elle aussi très variable. Les bâtiments sont majoritairement en pierres de Caen, avec des toitures à deux pentes principalement composées de petites tuiles plates.

ZONE UH

Cette zone correspond aux noyaux anciens du Pays d'Auge. Elle prend en compte le bâti existant mais aussi l'enveloppe jardinée ou encore les exploitations agricoles à proximité des habitations. Elle est caractérisée par un bâti ancien d'origine rurale, attaché à une église et/ou une mairie. Les constructions sont principalement basses mais présentent une grande diversité de taille, d'implantation et de densité. Dans ce bâti ancien s'intercalent également d'autres types de bâti ancien aux gabarits contrastés (corps de ferme, petites villas...).

ZONE UG

Cette zone correspond aux abords de la rue Jean Jaurès et aux rues alentours de la commune de Mézidon-Canon. Elle est caractérisée par un bâti datant de la première moitié du XXème siècle, qui présente plusieurs typologies (cité ouvrière, maisons « de cheminots », villas). Les constructions sont globalement élancées sur un plan ramassé et implantées en léger retrait de la voie et des limites séparatives. Elles présentent également une modénature recherchée, des toitures à noues et une proportion importante d'ouverture

ZONE UB

Cette zone correspond au développement récent des bourgs principaux. Elle est caractérisée par un tissu urbanisé majoritairement constitué de bâti récent, soit en diffus le long des voies, soit par le biais d'opération d'aménagement d'ensemble. Les constructions sont majoritairement basées sur le modèle pavillonnaire, complétées par des formes plus denses (individuel groupé ou petit collectif). Elle a une vocation principalement résidentielle. Les réseaux et la situation de ces espaces permettent leur potentielle densification.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (1)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sans conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : Destination

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
	Habitation		Logement		Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (1)		Restauration
		*	Commerce de gros (1)		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			Hébergement hôtelier et touristique		Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
			Etablissements d'enseignement		Etablissements de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacles		Equipements sportifs
			Autres équipements recevant du public		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
		*	Centre de congrès et d'exposition (1)		Bureau

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.
- Dans les secteurs concernés par un **aléa d'inondation**, les nouvelles constructions à destination de logement
- Toute occupation du sol incompatible avec les prescriptions des périmètres de protection des captages de Val, Magny, Cangeliques, Stefano Toselli et Marais dans les espaces concernés.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) - Les **constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros ou de centre de congrès et d'exposition** sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

Les **affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

Dans les secteurs concernés par un **aléa d'inondation**, les nouvelles constructions (sauf logement), les extensions et annexes des bâtiments existants (y compris logement) et les aménagements ne sont autorisés que sous réserve d'être compatibles avec le risque d'inondation (ex : planchers hors d'eau avec une marge de sécurité, distance minimum par rapport au cours d'eau, clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements, emprise minimum au sol, sens des constructions qui ne font pas obstacle à l'écoulement...).

Le long des **linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16** sur le règlement graphique, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et de commerce, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Dans les zones UH et UP, les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique bénéficient d'une majoration d'emprise au sol de 10% supplémentaire.

Dans les zones UA, UP, UG et UB, les constructions à destination d'artisanat et de commerce, restauration, et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle bénéficient d'une majoration d'emprise au sol de 10% supplémentaire.

2 – Dispositions relatives à la mixité sociale

En compatibilité avec le SCoT, pour tout programme supérieur à 20 logements, 20% au moins du programme sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5), **sauf** :

- Si le PLU localise ailleurs le quota requis (emplacement réservé par exemple)
- Si l'opération projetée vient s'inscrire dans une opération d'aménagement dont une précédente phase d'urbanisation comprend le quota requis
- Dans les pôles de proximité, les pôles relais ou les communes rurales, s'il est réalisé au moins 20% de logements intermédiaires ou collectifs.
- Sur Mézidon-Canon. Tout ou partie de ce quota pourra être réalisé sous forme de logements intermédiaires ou collectifs. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient le cas échéant la répartition de cet objectif au sein d'un secteur de projet ou dans un autre endroit de la commune, dans les conditions définies par le SCoT.

Si une commune ne peut obtenir l'agrément de l'Etat pour la création de logements sociaux, alors les logements locatifs pourront être remplacés par des logements en accession à vocation sociale, lors de l'ouverture à l'urbanisation.

Les programmes de logements comportant des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat) et/ou des logements intermédiaires (au sens de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'habitat) bénéficient d'une majoration d'emprise au sol, ou de hauteur lorsque le règlement le prévoit, égale à la proportion du programme affectée à ces catégories de logement, dans la limite de 50% maximum pour les logements sociaux et 30% pour les logements intermédiaires.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

LA ZONE UA

REGLES D'IMPLANTATION ET DE DENSITE

Objectifs en termes d'intégration urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions :

1 – Une implantation respectant les fronts bâtis traditionnels des centres urbains historiques

La zone UA est caractérisée par un front bâti historique le long de la voie, que les constructions doivent dans la mesure du possible prolonger.

Ainsi, sur une unité foncière, le volume principal d'un projet de construction s'implantera en règle générale à l'alignement des voies et emprises publiques et sur au moins une des limites séparatives. Il présentera une toiture à pentes avec un faitage parallèle à la rue.

Son gabarit (hauteur, largeur), favorisera une transition harmonieuse avec les constructions voisines, sauf si celles-ci présentent des volumétries en rupture avec le reste de la zone. Une continuité des lignes de gouttières et des pentes de toitures sera recherchée. Dans tous les cas, les constructions seront limitées à deux niveaux droits et un étage sous combles (R+1+c).

Il pourra être dérogé à ce principe d'implantation lorsque la configuration de la parcelle et de son environnement n'y sont pas adaptés, notamment par exemple lorsque la parcelle ne présente qu'une faible largeur sur rue (cas des parcelles « en drapeau ») ou lorsque le bâti ancien riverain est implanté en retrait (la construction nouvelle respectera alors un retrait similaire).

2 – Des arrières de parcelles moins bâties, avec des hauteurs moindres

La seconde caractéristique que les projets devront prendre en compte est le maintien d'une dominante non bâtie et la présence d'espace végétalisé en arrière

de parcelles.

Ainsi, au-delà des constructions constituant le front bâti principal sur l'unité foncière et les parcelles voisines, la construction sera limitée à des bâtiments ou extensions de bâtiment avec un niveau en rez-de-chaussée et un étage attique ou sous combles (R+c). Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour l'extension d'une construction existante à la même hauteur que celle-ci.

Par ailleurs, l'implantation des bâtiments sera étudiée pour privilégier le maintien de grands espaces jardinés, des arbres existants, et d'une frange non bâtie en contact des espaces agricoles et naturels.

L'implantation en limite séparative sera possible, avec une hauteur limitée à un niveau, augmentée de l'emprise de la toiture dans le cas d'une implantation en pignon. L'implantation des annexes sur les limites séparatives sera privilégiée.

Règles quantitatives précisant les objectifs généraux du règlement :

3 – Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 11 mètres au point le plus haut.

4 – Emprise au sol et coefficient de pleine terre :

Dans une bande comprise jusqu'à 12 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, l'emprise au sol et l'artificialisation du sol ne sont pas limitées.

Au-delà :

- L'emprise au sol est limitée à 25% de la surface totale de l'unité foncière comprise dans la zone (les piscines enterrées ne sont pas comptabilisées pour l'application de cette règle).
- Les constructions devront justifier qu'un minimum de 25% de la surface de l'unité foncière comprise dans la zone est traité en espace vert de pleine terre.

Afin de permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes pour une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, il sera toujours admis une augmentation des espaces construits / artificialisés inférieure à 15 m² maximum, même lorsque l'application du coefficient d'emprise au sol ou de coefficient de pleine terre induit une possibilité d'augmentation des espaces construits / artificialisés inférieure. Cette possibilité est utilisable une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

5 – Reculs à respecter en cas d'implantation en retrait des limites séparatives :

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, il sera observé un retrait minimal de 2 mètres.

Dans le cas de constructions présentant des ouvertures à l'étage offrant des vues droites vers la limite, il sera également observé un recul minimal de 4 mètres mesuré à partir de l'ouverture.

6 – Dispositions particulières ou alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations du présent article « *règles d'implantation et de densité* ».

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque que leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre sont supérieures à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, la qualité bioclimatique des constructions et le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-dessus dans le présent article.

2 – Façades et toiture des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les façades du front bâti rechercheront une continuité esthétique avec la séquence bâtie dans laquelle elles s'inscrivent (et pas nécessairement avec les constructions immédiatement voisines), notamment en termes :

- de tons dominants des façades, qui s'inspireront des couleurs des matériaux traditionnellement utilisés en façade (pierre de Caen, enduit à la chaux, briques, bois, etc.)
- de rythme et de proportion d'ouvertures (en règle générale plus hautes que larges et organisées par travées, bien que d'autres configurations soient observables),
- de pente et d'aspect de toiture (couleur ardoise, gris foncé, brun, etc.).

Les colombages, les menuiseries et les huisseries pourront être colorées à la façon traditionnelle. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux en plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit en revêtement extérieur.

L'aspect extérieur des volumes secondaires peu perceptibles depuis la rue et des constructions en deuxième rang sera plus libre, tout en répondant aux dispositions générales d'intégration dans l'environnement décrites plus haut. Les toitures terrasses ou à faibles pentes notamment sont ainsi possibles et recommandées lorsqu'elles permettent une meilleure intégration des constructions dans la partie arrière des parcelles. Les matériaux de toiture brillants sont interdits.

3 – Intégration des dispositifs techniques

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantées le plus discrètement possible et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Pour les parties de constructions donnant sur la rue, les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

CLOTURES ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- La hauteur des clôtures de tout type est limitée à 2 mètres, sauf mention contraire dans le présent article. Dans le cas de terrains surélevés par rapport au niveau de la rue, la hauteur pourra être mesurée à partir du terrain naturel à l'intérieur de la propriété.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux en plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur.
- Les finitions brillantes sont interdites.

Type de clôtures autorisées le long de la voie publique et le cas échéant en limite séparative dans la marge de recul par rapport à la voie :

- Aucune clôture, en particulier lorsque la construction présente un léger retrait pour s'inscrire dans la continuité d'un alignement existant.
- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale de 0,8 mètre par rapport à la rue. Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à rue, la hauteur pourra être majorée jusqu'à 20 cm au-delà du mur de soutènement. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage plein ou à claire-voie non plein ou d'un barreaudage simple. Il peut être doublé d'une haie d'essences locales.
- Afin de prolonger un front bâti, un mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords
- Le long de la voie ferrée, les clôtures sont obligatoires pour les parcelles bâties. Elles auront une hauteur comprise entre 2 m et 2,5 m et pourront être pleines.

Type de clôtures autorisées en limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être :

- Aucune clôture.
- Mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales.
- Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

Type de clôtures autorisées en contact avec un espace agricole ou naturel :

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Aucune clôture.
- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les projets devront respecter les dispositions relatives aux plantations mentionnées dans la partie « *Prescriptions relatives aux plantations* » du Titre V.

Pour les parcelles ouvrant sur les espaces agricoles et naturels, la partie arrière de la parcelle sera plantée d'arbres de haut jet. Au moins la moitié de l'espace situé à moins de 5 mètres de la limite donnant sur ces espaces sera traitée en espace vert de pleine terre.

LA ZONE UP

RÈGLES D'IMPLANTATION ET DE DENSITÉ

Objectifs en termes d'intégration urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions :

1 – Prolonger l'implantation traditionnelle du bâti en cour ou en pignon en intégrant l'ensoleillement

La zone UP est caractérisée par de grands volumes bâtis allongés de hauteur variable, organisés autour de cours. L'implantation en pignon sur rue est récurrente, mais peut varier en fonction de l'orientation de la voie (alignement ou recul).

Les constructions nouvelles devront respecter cette logique d'implantation lorsque la configuration de la parcelle le permet. Ainsi, sur une unité foncière, le projet de construction comprendra en règle générale un volume principal simple, implanté à proximité d'une limite séparative et de manière à dégager soit une façade avec un recul important au sud (y compris sud-est et sud-ouest), soit deux façades avec des reculs significatifs, l'une à l'est et l'autre ouest.

Son faîtage principal sera parallèle à la longueur de bâtiment et la toiture aura deux versants principaux.

Les volumes secondaires et annexes seront préférentiellement implantés en continuité ou à proximité de ce volume principal de manière à délimiter un espace de cour.

Le volume principal sera implanté sur au moins une limite parcellaire, soit directement, soit à travers un volume secondaire accolé à lui.

Au moins une des constructions de l'unité foncière sera implantée à l'alignement, sauf lorsque la configuration de la parcelle ou la sécurité des accès ou de la voie ne le permettent pas.

2 – Favoriser les gabarits cohérents avec l'existant tout en limitant les ombres portées sur les parcelles riveraines.

Les constructions seront limitées à deux niveaux droits et un étage sous combles (R+1+c).

De plus, pour les volumes implantés en limite séparative, la hauteur sera limitée à un niveau, augmentée de l'emprise de la toiture dans le cas d'une implantation en pignon.

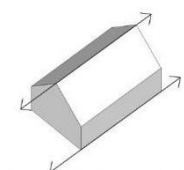
Règles quantitatives précisant les objectifs généraux du règlement :

3 – Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres au point le plus haut.

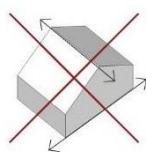
4 – Emprise au sol et coefficient de pleine terre :

> Orientation du faîtage



Faîtage principal parallèle à la grande longueur du bâtiment

> autorisé



Faîtage principal non parallèle à la grande longueur du bâtiment

> interdit

L'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface totale de l'unité foncière comprise dans la zone (les piscines enterrées ne sont pas comptabilisées pour l'application de cette règle).

Les constructions devront justifier qu'un minimum de 30% de la surface de l'unité foncière comprise dans la zone, retranchée de 200 m², est traité en espace vert de pleine terre.

Afin de permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes pour une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, il sera toujours admis une augmentation des espaces construits / artificialisés inférieure à 15 m² maximum, même lorsque l'application du coefficient d'emprise au sol ou de coefficient de pleine terre induit une possibilité d'augmentation des espaces construits / artificialisés inférieure. Cette possibilité est utilisable une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

5 – Reculs à respecter en cas d'implantation en retrait des limites séparatives :

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, il sera observé un retrait minimal de 3 mètres.

Dans le cas de constructions présentant des ouvertures à l'étage offrant des vues droites vers la limite, il sera également observé un recul minimal de 6 mètres mesuré à partir de l'ouverture.

6 – Dispositions particulières ou alternatives :

Les projets devront respecter les dispositions relatives aux plantations mentionnées dans la partie «Prescriptions relatives aux plantations» du Titre V.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque que leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre sont supérieures à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, la qualité bioclimatique des constructions et le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-dessus dans le présent article.

2 – Façades et toiture des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Quel que soit l'aspect extérieur de la construction (enduit, pierre, bois, etc.), celui-ci devra être sobre et comprendre peu de couleurs et d'éléments de décor ou en saillie de la façade, en accord avec le bâti traditionnel.

Les compositions de façades dissymétriques seront privilégiées. Les ouvertures utiliseront des proportions observables sur le bâti traditionnel. Les éventuelles lucarnes seront positionnées dans le prolongement des façades et préférentiellement dans l'axe des ouvertures des étages inférieurs.

Les tons dominants utilisés en façade s'inspireront des couleurs des matériaux traditionnellement utilisés (beige à ocre jaune de la pierre de Caen, bois des appentis, etc.). L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux en plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit en revêtement extérieur.

Les toitures des volumes principaux reprendront l'aspect des couvertures alentours (généralement brun).

L'aspect extérieur des volumes secondaires sera plus libre, en particulier lorsqu'ils sont peu perceptibles depuis la rue, tout en répondant aux dispositions générales d'intégration dans l'environnement décrites plus haut. Les matériaux de toiture brillants sont interdits.

3 – Intégration des dispositifs techniques

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantées le plus discrètement possible et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Pour les parties de constructions donnant sur la rue, les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

CLOTURES ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Elles devront notamment adopter la même simplicité que celle prescrite plus haut pour les bâtiments.

Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- La hauteur des clôtures de tout type est limitée à 2 mètres, sauf mention contraire dans le présent article. Dans le cas de terrains surélevés par rapport au niveau de la rue, la hauteur pourra être mesurée à partir du terrain naturel à l'intérieur de la propriété.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux en plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur.
- Les finitions brillantes sont interdites.

Type de clôtures autorisées le long de la voie publique et le cas échéant en limite séparative dans la marge de recul par rapport à la voie :

- Aucune clôture, en particulier au niveau d'une cour permettant le stationnement.
- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale de 0,8 mètre par rapport à la rue. Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à la rue, la hauteur pourra être majorée jusqu'à 20 cm au-delà du mur de soutènement. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage plein ou à claire-voie non plein ou d'un barreaudage simple. Il peut être doublé d'une haie d'essences locales.
- Un mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays. Dans ce cas, le traitement des accès (portails et portillons) devra être non plein comme une grille, un bardage ajouré, etc.
- Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords
- Le long de la voie ferrée, les clôtures sont obligatoires pour les parcelles bâties. Elles auront une hauteur comprise entre 2 m et 2,5 m et pourront être pleines.

Type de clôtures autorisées en limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être :

- Aucune clôture.
- Mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales.
- Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords

- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

Type de clôtures autorisées en contact avec un espace agricole ou naturel :

- Aucune clôture.
- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les projets devront respecter les dispositions relatives aux plantations mentionnées dans la partie «*Prescriptions relatives aux plantations*» du Titre V.

Un soin particulier sera apporté aux espaces ouverts donnant sur l'espace public, notamment au niveau des revêtements de sols et des plantations. Les enrobés de couleur sombre seront évités et en tous cas limités à des surfaces nécessaires aux accès.

Un arbre pourra être planté dans ces espaces, en particulier lorsque leur surface est importante. Les plantations pourront créer un filtre visuel en retrait assurant l'intimité de la parcelle tout en gardant une certaine transparence au niveau de la rue.

La majorité de l'espace situé entre la limite donnant sur les espaces agricoles et naturels et le volume principal de l'unité foncière sera traitée en espace vert de pleine terre. La plantation de fruitiers y est recommandée comme transition paysagère avec l'espace agricole

LA ZONE UH

REGLES D'IMPLANTATION ET DE DENSITE

Objectifs en termes d'intégration urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions :

1 – Une implantation préservant les éléments paysagers et cohérente avec le bâti dans le voisinage

La zone UH est caractérisée par un tissu assez lâche présentant une grande diversité de taille, d'implantation et de densité, correspondant à un bâti varié (maisons rurales, corps de ferme, maison de notable, pavillons contemporains, etc.) aux gabarits contrastés. L'objectif pour les nouvelles constructions est de s'implanter de manière discrète et harmonieuse, en mettant en valeur les éléments bâtis et paysagers qualitatifs.

Les constructions devront s'implanter en retrait des voies et des limites séparatives, en dehors des cas prévus ci-après.

Leur implantation devra en premier lieu être choisie pour préserver les éléments végétaux intéressants, tels que les fruitiers, les grands arbres et les haies, mais aussi des éléments de petit patrimoine (four, puits, etc.).

Elle devra également favoriser la perception du bâti ancien depuis l'espace public, soit en s'inscrivant dans le même alignement que les séquences bâties qu'il compose, soit en s'implantant en retrait de manière à ne pas le masquer.

L'implantation devra enfin prendre en compte l'ensoleillement, et offrir soit une façade avec un recul important au sud (y compris sud-est et sud-ouest), soit deux façades avec des reculs significatifs, l'une à l'est et l'autre ouest. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes et pour les bâtiments non destinés à une occupation humaine continue (garage, hangar de stockage, etc.).

2- Une hauteur limitée, facilitant l'insertion dans la trame bâtie et le paysage

Les constructions seront limitées à un rez-de-chaussée et un étage attique ou sous combles (R+c). Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour l'extension d'une construction existante à la même hauteur que celle-ci. La hauteur pourra être majorée à deux niveaux droits dans le cadre d'un projet comprenant une part de logement social.

3- Une implantation plus libre pour les annexes et les volumes secondaires, et pour s'adapter à l'existant

Les annexes et volumes secondaires des constructions peuvent s'adosser à une limite séparative avec une propriété bâtie ou destinée à l'être à condition de ne pas dépasser un niveau en limite (Rdc).

Lorsqu'un pignon aveugle est implanté en limite séparative sur le fonds riverain, il est permis d'y adosser une construction.

Règles quantitatives précisant les objectifs généraux du règlement :

4 – Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 8,5 mètres au point le plus haut.

Elle pourra être majorée dans le cas d'un projet comprenant une part de logement social.

5 – Emprise au sol et coefficient de pleine terre :

L'emprise au sol est limitée à 20 % de la surface totale de l'unité foncière comprise dans la zone (les piscines enterrées ne sont pas comptabilisées pour l'application de cette règle).

Les constructions devront justifier qu'un minimum de 60% de la surface de l'unité foncière comprise dans la zone, retranchée de 200 m², est traité en espace vert de pleine terre.

Afin de permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes pour une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, il sera toujours admis une augmentation des espaces construits / artificialisés inférieure à 15 m² maximum, même lorsque l'application du coefficient d'emprise au sol ou de coefficient de pleine terre induit une possibilité d'augmentation des espaces construits / artificialisés inférieure. Cette possibilité est utilisable une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

6 – Reculs à respecter vis-à-vis des limites parcellaires :

Il sera observé un retrait minimal de 3 mètres vis-à-vis des limites séparatives et de l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation différente est autorisée pour :

- Etendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci.
- Implanter une construction nouvelle dans le même alignement qu'une construction existante sur la propriété ou une des parcelles voisines

Dans le cas de constructions présentant des ouvertures à l'étage offrant des vues droites vers une limite séparative, il sera observé un recul minimal de 6 mètres mesuré à partir de l'ouverture.

7 – Dispositions particulières ou alternatives :

Les projets devront respecter les dispositions relatives aux plantations mentionnées dans la partie «Prescriptions relatives aux plantations» du Titre V.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque que leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, la qualité bioclimatique des constructions et le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-dessus dans le présent article.

2 – Façades et toiture des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses et pour les façades fortement perceptibles dans le paysage proche et lointain.

Les tons dominants utilisés en façade s'inspireront des couleurs des matériaux traditionnellement utilisés (enduit à la chaux, briques, bois, plus ponctuellement pierre de Caen, etc.). Les couleurs d'enduits vives et les revêtements présentant un aspect en rupture avec un cadre rural et naturel seront notamment interdits.

Les colombages, les menuiseries et les huisseries pourront être colorées à la façon traditionnelle. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux en plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit en revêtement extérieur.

Les toitures à pentes (hors faibles pentes) reprendront l'aspect des couvertures alentours (couleur ardoise, gris foncé, brun, etc.). Les toitures terrasses ou à faibles pentes sont possibles et recommandées lorsqu'elles permettent une meilleure intégration des constructions, notamment dans le paysage proche et lointain. Les matériaux de toiture brillants sont interdits.

3 – Intégration des dispositifs techniques

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les

constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantées le plus discrètement possible et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Pour les parties de constructions donnant sur la rue, les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

CLOTURES ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- La hauteur des clôtures de tout type est limitée à 2 mètres, sauf mention contraire dans le présent article. Dans le cas de terrains surélevés par rapport au niveau de la rue, la hauteur pourra être mesurée à partir du terrain naturel à l'intérieur de la propriété.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux en plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur.
- Les finitions brillantes sont interdites.

Type de clôtures autorisées le long de la voie publique et le cas échéant en limite séparative dans la marge de recul par rapport à la voie :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale de 0,8 mètre par rapport à la rue. Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à la rue, la hauteur pourra être majorée jusqu'à 20 cm au-delà du mur de soutènement. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage plein ou à claire-voie non plein ou d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales.
- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre à l'intérieur de la propriété.
- Grillage à mailles larges fixé sur des potelets bois
- Aucune clôture

- Le long de la voie ferrée, les clôtures sont obligatoires pour les parcelles bâties. Elles auront une hauteur comprise entre 2 m et 2,5 m et pourront être pleines.
- Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords

Type de clôtures autorisées en limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être :

- Aucune clôture.
- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre
- Grillage à mailles larges fixé sur des potelets bois
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Murs, panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords

Type de clôtures autorisées en contact avec un espace agricole ou naturel :

- Aucune clôture.
- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les projets devront respecter les dispositions relatives aux plantations mentionnées dans la partie «*Prescriptions relatives aux plantations*» du Titre V.

Pour les parcelles ouvrant sur les espaces agricoles et naturels, la majorité de l'espace situé entre la limite donnant sur ces espaces et le volume principal de l'unité foncière sera traitée en espace vert de pleine terre. La plantation de fruitiers et d'arbres d'essence bocagère y est recommandée comme transition paysagère avec l'espace agricole.

Les enrobés de couleur sombre seront évités et en tout cas limités à des surfaces nécessaires aux accès.

LA ZONE UG

REGLES D'IMPLANTATION ET DE DENSITE

Objectifs en termes d'intégration urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions :

1 – Favoriser une reprise contemporaine de l'implantation traditionnelle tout en permettant la compacité et l'évolution du bâti existant.

La zone UG est caractérisée par un bâti de la première moitié du XX^{ème} siècle, présentant plusieurs typologies (cité ouvrière, maisons «de cheminots», villas) partageant un volume plutôt élancé sur un plan ramassé, ainsi qu'une implantation en léger retrait de la voie et des limites séparatives.

Les constructions nouvelles devront s'implanter en priorité en retrait des voies et emprises publiques, avec un recul similaire à celui des constructions voisines, à moins que celles-ci ne soient implantées en rupture vis-à-vis des constructions de la rue.

Le volume principal de la construction sera implanté en retrait des limites séparatives. Il aura entre un et deux niveaux, avec un étage attique ou sous combles (R+c à R+1+c). La hauteur pourra être majorée à trois niveaux droits dans le cadre d'un projet comprenant une part de logement social (R+2).

L'implantation en limite séparative sera possible pour des volumes secondaires, avec une hauteur limitée à un niveau, augmentée de l'emprise de la toiture dans le cas d'une implantation en pignon.

2 – Des arrières de parcelles moins bâties, avec des hauteurs moindres

Lorsqu'une construction principale est déjà présente en premier rang, une autre construction en retrait est possible, à condition de préserver une dominante non bâtie et la présence d'espace végétalisé en arrière de parcelles.

Ainsi, au-delà des constructions constituant le front bâti principal sur l'unité foncière et les parcelles voisines, la construction sera limitée à des bâtiments ou extensions de bâtiment avec deux niveaux maximum.

Par ailleurs, l'implantation des bâtiments sera étudiée pour privilégier le maintien de grands espaces jardinés, des arbres existants, et d'une frange non bâtie en contact des espaces agricoles et naturels.

L'implantation en limite séparative est autorisée dans les mêmes conditions qu'en premier rang. L'implantation des annexes sur les limites séparatives sera privilégiée.

Règles quantitatives précisant les objectifs généraux du règlement :

3 – Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 11 mètres au point le plus haut pour les constructions en R+1+combles ou attique et 8 mètres pour les autres constructions.

La hauteur pourra être majorée à 15 mètres dans le cadre d'un projet comprenant une part de logement social.

4 – Emprise au sol et coefficient de pleine terre :

Dans une bande comprise s'étendant jusqu'à 15 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, l'emprise au sol et l'artificialisation du sol ne sont pas limitées.

Au-delà :

- L'emprise au sol est limitée à 35% de la surface totale de l'unité foncière comprise dans la zone (les piscines enterrées ne sont pas comptabilisées pour l'application de cette règle).
- Les constructions devront justifier qu'un minimum de 25% de la surface de l'unité foncière comprise dans la zone est traité en espace vert de pleine terre.

Afin de permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes pour une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, il sera toujours admis une augmentation des espaces construits / artificialisés inférieure à 15 m² maximum, même lorsque l'application du coefficient d'emprise au sol ou de coefficient de pleine terre induit une possibilité d'augmentation des espaces construits / artificialisés inférieure. Cette possibilité est utilisable une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

5 – Reculs à respecter en cas d'implantation en retrait des limites séparatives :

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, il sera observé un retrait minimal de 2 mètres.

Dans le cas de constructions présentant des ouvertures à l'étage offrant des vues droites vers la limite, il sera également observé un recul minimal de 4 mètres mesuré à partir de l'ouverture.

6 – Dispositions particulières ou alternatives :

Les projets devront respecter les dispositions relatives aux plantations mentionnées dans la partie «Prescriptions relatives aux plantations» du Titre V.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque que leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, la qualité bioclimatique des constructions et le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-dessus dans le présent article.

2 – Façades et toiture des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Le volume principal cherchera à rappeler la verticalité et le travail des matières et des couleurs en façade caractéristiques de l'architecture de la zone UG, par exemple en :

- Prévoyant des ouvertures aux proportions allongées dans le sens vertical
- Proposant des décrochés de volumes ou des jeux de toitures soulignant les entrées ou les travées de pièces principales.
- Soulignant les ouvertures et les niveaux par des jeux de matières ou de couleurs (colombages, polychromie de briques, surlignage des joints, autres réinterprétation contemporaine), et des éléments en saillie comme des marquises, corniches ou débords de toit.

Les tons dominants utilisés en façade s'inspireront des couleurs et des mises en œuvre des matériaux observables aux alentours (pierre de Caen, enduit à la chaux, briques, bois, etc.). L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux en plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit en revêtement extérieur.

Les toitures à pentes (hors faibles pentes) reprendront l'aspect des couvertures alentours (brun, couleur ardoise, gris foncé, etc.). Les toitures terrasses ou à faibles pentes sont également possibles. Les matériaux de toiture brillants sont interdits.

L'aspect extérieur des volumes secondaires peu perceptibles depuis la rue et des constructions en deuxième rang respecter les prescriptions ci-dessus en les adaptant à des volumes plus bas et ayant a priori moins vocation à s'affirmer architecturalement.

3 – Intégration des dispositifs techniques

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantées le plus discrètement possible et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Pour les parties de constructions donnant sur la rue, les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

CLOTURES ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- La hauteur des clôtures de tout type est limitée à 2 mètres, sauf mention contraire dans le présent article. Dans le cas de terrains surélevés par rapport au niveau de la rue, la hauteur pourra être mesurée à partir du terrain naturel à l'intérieur de la propriété.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux en plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur.
- Les finitions brillantes sont interdites.

Type de clôtures autorisées le long de la voie publique et le cas échéant en limite séparative dans la marge de recul par rapport à la voie :

- Aucune clôture
- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale de 0,8 mètre par rapport à la rue. Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à la rue, la hauteur pourra être majorée jusqu'à 20 cm au-delà du mur de soutènement. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage plein ou à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse.
- Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords.
- Le long de la voie ferrée, les clôtures sont obligatoires pour les parcelles bâties. Elles auront une hauteur comprise entre 2 m et 2,5 m et pourront être pleines.
- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre.

Type de clôtures autorisées en limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être :

- Aucune clôture.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Murs, panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les projets devront respecter les dispositions relatives aux plantations mentionnées dans la partie «*Prescriptions relatives aux plantations*» du Titre V.

Un soin particulier sera apporté à la marge de recul donnant sur l'espace public, notamment au niveau des revêtements de sols et des plantations. Elle a vocation à rester perceptible depuis la rue, les dispositifs occultant sont donc interdits. Une clôture plus haute pourra en revanche être prévue en retrait au niveau de la construction.

Une présence végétale sera recherchée dans cet espace (parterres, arbustes, jardinières, etc.).

Les enrobés de couleur sombre seront évités et en tout cas limités à des surfaces nécessaires aux accès.

LA ZONE UB

REGLES D'IMPLANTATION ET DE DENSITE

Objectifs en termes d'intégration urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions :

1 – Favoriser un bon ensoleillement des constructions tout en limitant les ombres portées sur les parcelles riveraines.

La zone UB est caractérisée par un tissu urbanisé majoritairement constitué de bâti récent, à dominante pavillonnaire, soit en diffus le long des voies, soit par le biais d'opération d'aménagement d'ensemble, généralement en retrait des voies. Dans ce tissu relativement hétérogène, la priorité doit être donnée à l'ensoleillement et la qualité d'usage des constructions créées et existantes.

L'implantation des constructions nouvelles devra offrir soit une façade avec un recul important au sud (y compris sud-est et sud-ouest), soit deux façades avec des reculs significatifs, l'une à l'est et l'autre ouest. Cette règle ne s'applique ni pour les annexes et pour les bâtiments non destinés à une occupation humaine continue (garage, hangar de stockage, etc.), ni lorsque la configuration d'une parcelle existante à la date d'approbation du PLUi ne permet pas d'y répondre.

Par ailleurs, la conception de la construction devra limiter les ombres portées sur les ouvertures des bâtiments, les terrasses et en dernier lieu les jardins des parcelles voisines. Cet aspect s'évaluera au regard des solutions de substitution raisonnables pour l'implantation ou la volumétrie de la construction.

Les constructions seront limitées à deux niveaux droits et un étage attique ou sous combles (R+1+c).

L'implantation en limite séparative sera possible, avec une hauteur sera limitée à un niveau, augmentée de l'emprise de la toiture dans le cas d'une implantation en pignon.

2 – Une implantation en retrait permettant le stationnement.

Une surface permettant le stationnement d'un véhicule léger devra être prévue pour les constructions nouvelles et maintenue lorsqu'elle existe pour les constructions existantes. Elle sera accessible directement depuis la voie, mais pourra être à l'intérieur de la clôture de propriété. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'opérations d'ensemble où le stationnement est regroupé dans les conditions définies dans le chapitre « *Règles relatives au stationnement* ».

3 – Permettre une densification plus importante pour le secteur UBa

Le secteur UBa comprend des secteurs propices à la densité plus importante, notamment des quartiers d'immeubles collectifs. Les adaptations suivantes lui sont applicables :

- La hauteur est limitée à trois niveaux droits et un étage attique ou sous combles (R+2+c)

- Les règles concernant l'ensoleillement sont remplacées par un objectif de bon exposition des logements créés dans le cadre des opérations de densification.
- Les règles concernant les ombres portées sont applicables dans la mesure où elles ne font pas obstacle à un projet de renouvellement urbain et de densification.

Règles quantitatives précisant les objectifs généraux du règlement :

4 – Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 8,5 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur UBa, cette hauteur est portée à 11 m et pourra être majorée jusqu'à 15 mètres dans le cas d'un projet comprenant une part de logement social.

5 – Emprise au sol et coefficient de pleine terre :

L'emprise au sol est limitée à 35 % de la surface totale de l'unité foncière comprise dans la zone (les piscines enterrées ne sont pas comptabilisées pour l'application de cette règle).

Les constructions devront justifier qu'un minimum de 25% de la surface de l'unité foncière comprise dans la zone, retranchée de 200 m², est traitée en espace vert de pleine terre.

Afin de permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes pour une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, il sera toujours admis une augmentation des espaces construits / artificialisés inférieure à 15 m² maximum, même lorsque l'application du coefficient d'emprise au sol ou de coefficient de pleine terre induit une possibilité d'augmentation des espaces construits / artificialisés inférieure. Cette possibilité est utilisable une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

En secteur UBa, l'emprise au sol et le coefficient de pleine terre ne sont pas réglementés.

6 – Reculs à respecter vis-à-vis des limites parcellaires :

Il sera observé un retrait minimal de 3 mètres vis-à-vis de l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation différente est autorisée pour :

- Étendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci.
- Implanter une construction nouvelle dans le même alignement qu'une construction existante sur la propriété ou une des parcelles voisines
- Dans le cadre d'opération d'ensemble le long des voies nouvelles, à condition que le projet présente des retraits amenant une cohérence d'ensemble à l'échelle de cette voie

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, il sera observé un retrait minimal de 2 mètres.

Dans le cas de constructions présentant des ouvertures à l'étage offrant des vues droites vers la limite, il sera également observé un recul minimal de 4 mètres mesuré à partir de l'ouverture.

7 – Dispositions particulières ou alternatives :

Les projets devront respecter les dispositions relatives aux plantations mentionnées dans la partie «Prescriptions relatives aux plantations» du Titre V.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque que leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, la qualité bioclimatique des constructions et le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-dessus dans le présent article.

2 – Façades et toiture des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux en plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit en revêtement extérieur.

Les toitures à pentes (hors faibles pentes) reprendront l'aspect des couvertures alentours (brun, couleur ardoise, gris foncé, etc.). Les toitures terrasses ou à faibles pentes sont également possibles. Les matériaux de toiture brillants sont interdits.

3 – Intégration des dispositifs techniques

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantées le plus discrètement possible et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Pour les parties de constructions donnant sur la rue, les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

CLOTURES ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- La hauteur des clôtures de tout type est limitée à 2 mètres, sauf mention contraire dans le présent article. Dans le cas de terrains surélevés par rapport au niveau de la rue, la hauteur pourra être mesurée à partir du terrain naturel à l'intérieur de la propriété.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux en plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur.
- Les finitions brillantes sont interdites.

Type de clôtures autorisées le long de la voie publique et le cas échéant en limite séparative dans la marge de recul par rapport à la voie :

- Aucune clôture
- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale de 0,8 mètre par rapport à la rue. Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à la rue, la hauteur pourra être majorée jusqu'à 20 cm au-delà du mur de soutènement. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage plein ou à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales.
- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre.

- Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords.
- Le long de la voie ferrée, les clôtures sont obligatoires pour les parcelles bâties. Elles auront une hauteur comprise entre 2 m et 2,5 m et pourront être pleines.

Type de clôtures autorisées en limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être :

- Aucune clôture.
- Mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords

Type de clôtures autorisées en contact avec un espace agricole ou naturel :

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Aucune clôture.
- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les projets devront respecter les dispositions relatives aux plantations mentionnées dans la partie «*Prescriptions relatives aux plantations*» du Titre V.

La majorité de l'espace situé entre la limite donnant sur les espaces agricoles et naturels et le volume principal de l'unité foncière sera traitée en espace vert de pleine terre. La plantation de fruitiers y est recommandée comme transition paysagère avec l'espace agricole.

Les enrobés de couleur sombre seront évités et en tout cas limités à des surfaces nécessaires aux accès.

2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES ZONES URBAINES

CARACTERE DES ZONES

(extrait du rapport de présentation)

ZONE UZ

Cette zone correspond aux parcs d'activités intercommunaux et communaux constitués des ensembles bâtis d'entreprises.

La zone se décline en sous-secteurs en fonction des activités existantes et souhaitées sur chaque parc d'activités :

Le sous-secteur UZa est principalement destiné aux activités artisanales, avec un sous-secteur UZa* correspondant à au parc du Lion d'Or à Méry-Corbon.

Le sous-secteur UZi est propre au parc Zuckermann situé à Mézidon-Canon et au site de la Tuilerie à Biéville-Quétiéville qui est composé d'industries, d'entrepôts, d'activités artisanales et d'équipements.

ZONE UE

Cette zone correspond à des sites d'équipements publics destinés à accueillir essentiellement des équipements et espaces publics.

LA ZONE UZ

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DU SOL ET NATURES D'ACTIVITÉ

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (1)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sans conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : Destination

Sous-secteur UZa et UZa* :

Destinations des constructions		Sous-destinations			
	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation Agricole (3)	X	Exploitation forestière
	Habitation	*	Logement (1)	X	Hébergement
	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (2)	*	Restauration (2)
			Commerce de gros		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
			Etablissements d'enseignement		Etablissements de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacles		Equipements sportifs
			Autres équipements recevant du public		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	*	Industrie (4)		Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition		Bureau

Sous-secteur UZi :

Destinations des constructions		Sous-destinations			
	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation Agricole (3)	X	Exploitation forestière
	Habitation	X	Logement	X	Hébergement
	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (5)	*	Restauration (7)
			Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (5)
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics (7)	*	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (7)		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		*	Etablissements d'enseignement (7)	*	Etablissements de santé et d'action sociale (7)
		X	Salles d'art et de spectacles	*	Equipements sportifs (7)
		*	Autres équipements recevant du public (7)		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		Industrie		Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition		Bureau (6)

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération autres que ceux autorisés ci-dessous ;
- La création de camping, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs ;

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.
- Dans les secteurs concernés par un **aléa d'inondation**, les nouvelles constructions à destination de logement
- Toute occupation du sol incompatible avec les prescriptions des périmètres de protection des captages de Val, Magny, Cangeliques, Stefano Toselli et Marais dans les espaces concernés.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone UZ :

(3) – Les constructions agricoles sont autorisées à condition que leur usage justifie une implantation dans un parc d'activité (ex : CUMA) et sous réserve d'être compatibles avec les activités en place

Les **affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

Les utilisations du sol (ex : stockage, dépôts) sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité économique existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière.

Dans les secteurs concernés par un **aléa d'inondation**, les nouvelles constructions (sauf logement), les extensions et annexes des bâtiments existants (y compris logement) et les aménagements ne sont autorisés que sous réserve d'être compatibles avec le risque d'inondation (ex : planchers hors d'eau avec une marge de sécurité, distance minimum par rapport au cours d'eau, clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements, emprise minimum au sol, sens des constructions qui ne font pas obstacle à l'écoulement...).

Dans le sous-secteur UZa* :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à condition :

(1) – Les **locaux accessoires à usage d'habitation** ne sont autorisés qu'à condition d'être **nécessaires et directement liées à une activité présente** sur le site (gardiennage, local d'astreinte), dans la limite d'un local par entité foncière à la date d'approbation du PLU et à condition d'être intégrés au bâtiment professionnel et de ne pas dépasser 80 m² et 20% de la surface de plancher totale du bâtiment.

Dans le sous-secteur UZa et UZa* :

(2) – Les **constructions répondant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail »** et « restauration » sont autorisées sous réserve d'être **compatibles avec la vocation à dominante artisanale** de la zone, sous réserve d'être adaptées par leur taille et leur activité à une implantation en périphérie des centres-bourgs.

(4) – Les activités industrielles sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les autres activités implantées sur le parc d'activité.

Dans le sous-secteur UZi :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à condition :

(5) – Les **locaux accessoires où s'effectue l'accueil d'une clientèle à destination de de commerce ou d'activités de services**, sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone, d'être intégrés dans les bâtiments accueillant cette activité et de pas représenter plus de 20% de l'emprise totale des bâtiments.

(6) – Les **locaux accessoires à destination de bureaux** sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone existante ou implantée simultanément sur la même unité foncière.

(7) – Les **constructions répondant aux sous-destinations « restauration », « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « établissements d'enseignement », « établissements de santé et d'action sociale » et « équipements sportifs » et « autres équipements recevant du public »** sont autorisées à condition d'être liées à la vocation ou au fonctionnement du parc d'activités (ex : restaurant inter-entreprise, crèche d'entreprise, locaux de formation professionnelle, etc.)

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Non réglementé

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Non réglementé

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

REGLES D'IMPLANTATION ET DE DENSITE

Objectifs en termes d'intégration urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions :

1 – Planter les constructions pour créer une interface qualitative avec l'espace public et favoriser la dissimulation des espaces techniques et de stockage.

La construction sera implantée en retrait des voies et emprises publiques de manière à dégager un espace paysager pouvant accueillir des stationnements.

L'implantation des constructions sera étudiée pour limiter dans la mesure du possible la perceptibilité des espaces de stockage depuis l'extérieur du parc d'activité.

Règles quantitatives précisant les objectifs généraux du règlement :

2 – Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 10 mètres au point le plus haut en UZa et 12 mètres au point le plus haut en UZi.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les souches de cheminée ou de ventilation, les locaux techniques d'ascenseur, etc., ne sont pas pris en compte.

3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un recul minimal de 5 mètres. Ce retrait est porté à 10 mètres le long de la RD88 et de RD613.

Vis-à-vis des bords de l'emprise ferroviaire, les constructions respecteront un recul minimal de 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées au trafic ferroviaire.

4- Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, il sera observé un retrait minimal de 4 mètres.

5 – Dispositions particulières ou alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-dessus dans le présent article.

1 – Volumes et façades des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants. Les couleurs vives ne seront autorisables que pour des surfaces limitées (volume entrée, enseigne, etc.).

Le long des RD88 et RD613, les façades devront être traitées avec le même soin qu'une façade principale.

2 – Toitures

Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Les ouvrages techniques (climatisation, panneaux solaires, groupes d'extraction d'air, etc.) devront faire l'objet d'un traitement architectural visant à les intégrer à la volumétrie et à limiter leur perceptibilité depuis les espaces accessibles au public. Les bâtiments annexes doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Dans tous les cas :

- La hauteur des clôtures de tout type est limitée à 2 mètres, sauf mention contraire dans le présent article
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- Les teintes seront neutres ou identiques à celles de la construction

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux en plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.
- Le long de la voie ferrée, les clôtures sont obligatoires pour les parcelles bâties. Elles auront une hauteur comprise entre 2 m et 2,5 m et pourront être pleines.

En limite de zones naturelle et agricole, les clôtures doivent obligatoirement être constituées de haies vives denses avec plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage vert ou gris.

En limite sur la voie publique, en face des accès et des stationnements liés à la construction, l'absence de clôtures est suggérée afin de créer une interface qualitative avec les voies du parc d'activités. Une haie basse ou un muret bas peuvent aussi être utilisés pour délimiter la propriété. Une noue permettant la gestion des eaux pluviales est également possible. Ils pourront être complétés par un dispositif bas permettant de condamner les accès véhicules en dehors des heures d'ouvertures. Une clôture plus haute pourra en revanche être prévue en retrait au niveau de la construction.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les projets devront respecter les dispositions relatives aux plantations mentionnées dans la partie «*Prescriptions relatives aux plantations*» du Titre V.

Un soin particulier sera apporté à la marge de recul donnant sur l'espace public, notamment au niveau des revêtements de sols et des plantations. Une présence végétale sera recherchée dans cet espace (bande enherbée, noues, arbustes, etc.).

Les espaces extérieurs techniques et de stockage seront localisés de manière à limiter leur perceptibilité depuis l'espace public. Un accompagnement paysager et/ou architectural sera prévu pour cette raison si nécessaire.

.

LA ZONE UE

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DU SOL ET NATURES D'ACTIVITÉ

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (1)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sans conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : Destination

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement (1)	X	Hébergement
X	Commerce et activités de service	X	Artisanat et commerce de détail	X	Restauration
		X	Commerce de gros	X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
			Etablissements d'enseignement		Etablissements de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacles		Equipements sportifs
			Autres équipements recevant du public		
X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition	X	Bureau

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Dans les secteurs concernés par un **aléa d'inondation**, les nouvelles constructions à destination de logement
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) - Les **constructions à usage d'habitation** sont autorisées à condition d'être nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs ;

Les **affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la dépollution ou la recherche archéologique, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

Dans les secteurs concernés par un **aléa d'inondation**, les nouvelles constructions (sauf logement), les extensions et annexes des bâtiments existants (y compris logement) et les aménagements ne sont autorisés que sous réserve d'être compatibles avec le risque d'inondation (ex : planchers hors d'eau avec une marge de sécurité, distance minimum par rapport au cours d'eau, clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements, emprise minimum au sol, sens des constructions qui ne font pas obstacle à l'écoulement...).

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Non réglementé

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Non réglementé

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

REGLES D'IMPLANTATION ET DE DENSITE

Objectifs en termes d'intégration urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions :

L'implantation et la volumétrie des constructions seront étudiée pour permettre une insertion qualitative dans l'environnement bâti et paysager.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets devront respecter les dispositions relatives aux plantations mentionnées dans la partie «*Prescriptions relatives aux plantations*» du Titre V.

Le traitement des espaces extérieurs recherchera la limitation des espaces imperméabilisés et fera l'objet d'une approche paysagère globale et coordonnée avec les autres équipements du secteur.

3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DES ZONES

(extrait du rapport de présentation)

ZONE 1AU

Cette zone correspond à des secteurs de projet inscrits dans la continuité des bourgs de la CCVA. Ces secteurs sont destinés à accueillir des opérations d'ensemble avec des formes urbaines variées, permettant une mixité et une densité d'habitat adapté à chaque contexte..

ZONE 1AUZ

Cette zone correspond au projet d'extension ou de création de parcs d'activités.

Il comprend :

- un sous-secteur 1AUZi correspondant à l'extension du parc Zuckermann situé à Mézidon-Canon.
- un sous-secteur 1AUZc correspondant à un projet de création de secteur commercial entre le Breuil et Canon.

ZONE 2AU

Cette zone correspond à des sites d'urbanisation future, où les réseaux publics existants à proximité et/ou les connexions viaires sont aujourd'hui insuffisants pour desservir la zone.

LA ZONE 1AU

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (1)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sans conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : Destination

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
	Habitation		Logement		Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (1)		Restauration
		*	Commerce de gros (1)		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			Hébergement hôtelier et touristique		Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
			Etablissements d'enseignement		Etablissements de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacles		Equipements sportifs
			Autres équipements recevant du public		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
		*	Centre de congrès et d'exposition (1)		Bureau

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.
- Dans les secteurs concernés par un **aléa d'inondation**, les nouvelles constructions à destination de logement
- Toute occupation du sol incompatible avec les prescriptions des périmètres de protection des captages de Val, Magny, Cangeliques, Stefano Toselli et Marais dans les espaces concernés.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) - Les **constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros ou de centre de congrès et d'exposition** sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

Les **affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

Dans les secteurs concernés par un **aléa d'inondation**, les nouvelles constructions (sauf logement), les extensions et annexes des bâtiments existants (y compris logement) et les aménagements ne sont autorisés que sous réserve d'être compatibles avec le risque d'inondation (ex : planchers hors d'eau avec une marge de sécurité, distance minimum par rapport au cours d'eau, clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements, emprise minimum au sol, sens des constructions qui ne font pas obstacle à l'écoulement...).

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Pas de dispositions particulières.

2 – Dispositions relatives à la mixité sociale

En compatibilité avec le SCoT, pour tout programme supérieur à 20 logements, 20% au moins du programme sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5), **sauf** :

- Si le PLU localise ailleurs le quota requis (emplacement réservé par exemple)
- Si l'opération projetée vient s'inscrire dans une opération d'aménagement dont une précédente phase d'urbanisation comprend le quota requis
- Dans les pôles de proximité, les pôles relais ou les communes rurales, s'il est réalisé au moins 20% de logements intermédiaires ou collectifs.
- Sur Mézidon-Canon. Tout ou partie de ce quota pourra être réalisé sous forme de logements intermédiaires ou collectifs. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient le cas échéant la répartition de cet objectif au sein d'un secteur de projet ou dans un autre endroit de la commune, dans les conditions définies par le SCoT.

Si une commune ne peut obtenir l'agrément de l'Etat pour la création de logements sociaux, alors les logements locatifs pourront être remplacés par des logements en accession à vocation sociale, lors de l'ouverture à l'urbanisation.

Les programmes de logements comportant des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat) et/ou des logements intermédiaires (au sens de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'habitat) bénéficient d'une majoration d'emprise au sol, ou de hauteur lorsque le règlement le prévoit, égale à la proportion du programme affectée à ces catégories de logement, dans la limite de 50% maximum pour les logements sociaux et 30% pour les logements intermédiaires.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

REGLES D'IMPLANTATION ET DE DENSITE

Objectifs en termes d'intégration urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions :

1 – Permettre une implantation des bâtiments s'inscrivant dans un projet d'ensemble :

Les constructions doivent respecter les principes d'implantations définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

Vis-à-vis des propriétés riveraines bâties de la zone 1AU et sauf mention contraire précisée par les OAP, l'implantation en limite séparative sera possible avec une hauteur limitée à un niveau, augmentée de l'emprise de la toiture dans le cas d'une implantation en pignon. En cas d'implantation en retrait, les constructions devront respecter un retrait minimal de 3 mètres. Pour les constructions présentant des ouvertures à l'étage offrant des vues droites vers la limite, il sera également observé un recul de 6 mètres mesuré à partir de l'ouverture.

Ailleurs au sein de la zone 1AU, l'implantation des constructions sera conçue pour permettre un bon ensoleillement du bâti et des jardins, une gestion efficace des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privés, une harmonie des formes urbaines et la qualification architecturale des espaces publics et communs.

2 – Adapter les hauteurs au sein des nouvelles opérations en cohérence avec le contexte et les orientations d'aménagements et de programmation :

Au sein de la zone 1AU, les hauteurs sont définies en lien avec les OAP. Pour chaque type d'espace à urbaniser sont définies une hauteur maximale exprimée en nombre de niveaux et en valeur mesurée au sommet de façade.

Dans tous les cas, lorsque les OAP donnent des orientations relatives aux hauteurs, les constructions concernées devront les mettre en œuvre même si elles conduisent à des hauteurs inférieures à celles autorisées dans la zone.

Au sein des espaces définis par les OAP comme « *Espaces destinés à la création de logements majoritairement sous la forme de logements individuels groupés denses ou de logements collectifs* », la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 15 mètres, correspondant à trois niveaux droits et un étage attique ou sous combles (R+2+c).

Au sein des espaces définis par les OAP comme « *Espace principalement destiné à la création de logements majoritairement sous la forme de maisons jumelées ou de logements individuels groupés* », la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 11 mètres, correspondant à deux niveaux droits et un étage attique ou sous combles (R+1+c).

Au sein des espaces définis par les OAP comme « *Espaces destinés à la création de logements majoritairement sous la forme de maisons individuelles ou jumelées* », la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 8 mètres, correspondant à un niveau droit et un étage attique ou sous combles (R+c).

Règles quantitatives précisant les objectifs généraux du règlement :

3 – Emprise au sol et coefficient de pleine terre :

En dehors des espaces définis par les OAP comme « *Espaces destinés à la création de logements majoritairement sous la forme de logements individuels groupés denses ou de logements collectifs* », l'emprise au sol maximale est fixée à 35 % et le coefficient de pleine terre minimale à 25%.

Au sein des espaces définis par les OAP comme « *Espaces destinés à la création de logements majoritairement sous la forme de logements individuels groupés denses ou de logements collectifs* », l'emprise au sol maximale est fixée à 50 % et le coefficient de pleine terre n'est pas réglementé.

Cette emprise et ce coefficient sont mesurés sur la surface totale de la zone à urbaniser en dehors de l'emprise des voies existantes et des « *Espaces communs et parc public à mettre en place au sein des OAP* ».

Le projet **répartit cette emprise au sol au sein du ou des secteurs aménagés** dans le respect des principes définis par les OAP.

4 – Dispositions particulières ou alternatives :

Les projets devront respecter les dispositions relatives aux plantations mentionnées dans la partie « Prescriptions relatives aux plantations » du Titre V.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque que leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, la qualité bioclimatique des constructions et le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-dessus dans le présent article.

2 – Façades et toiture des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux en plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit en revêtement extérieur.

Les toitures à pentes (hors faibles pentes) reprendront l'aspect des couvertures alentours (brun, couleur ardoise, gris foncé, etc.). Les toitures terrasses ou à faibles pentes sont également possibles. Les matériaux de toiture brillants sont interdits.

Les opérations d'aménagement d'ensemble prévoient des dispositifs réglementaires ou d'accompagnement complémentaires pour garantir la bonne insertion des projets et la cohérence architecturale des projets.

3 – Intégration des dispositifs techniques

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantées le plus discrètement possible et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Pour les parties de constructions donnant sur la rue, les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

CLOTURES ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation.

Les opérations d'aménagement d'ensemble prévoient un traitement coordonné des clôtures au sein de l'opération. D'autres types de traitement pourront ainsi être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- La hauteur des clôtures de tout type est limitée à 1,80 mètre, sauf mention contraire dans le présent article. Dans le cas de terrains surélevés par rapport au niveau de la rue, la hauteur pourra être mesurée à partir du terrain naturel à l'intérieur de la propriété.

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux en plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur.
- Les finitions brillantes sont interdites.

Type de clôtures autorisées le long de la voie publique et le cas échéant en limite séparative dans la marge de recul par rapport à la voie :

- Aucune clôture
- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale de 0,8 mètre par rapport à la rue. Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à rue, la hauteur pourra être majorée jusqu'à 20 cm au-delà du mur de soutènement. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage plein ou à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales.
- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre.
- Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords
- Le long de la voie ferrée, les clôtures sont obligatoires pour les parcelles bâties. Elles auront une hauteur comprise entre 2 m et 2,5 m et pourront être pleines.

Type de clôtures autorisées en limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être :

- Aucune clôture.
- Mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords

Type de clôtures autorisées en contact avec un espace agricole ou naturel :

- Aucune clôture.
- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les projets devront respecter les dispositions relatives aux plantations mentionnées dans la partie «*Prescriptions relatives aux plantations*» du Titre V.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront mettre en œuvre les espaces publics ou communs prévus dans le cadre des OAP et respecter les secteurs à maintenir en pleine terre et les transitions paysagères à créer.

Elles prévoiront également un traitement coordonné des espaces de circulations et

LA ZONE 1AUZ

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DU SOL ET NATURES D'ACTIVITÉ

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (1)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sans conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : Destination

Sous-secteur 1AUZc :

Destinations des constructions		Sous-destinations			
	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
	Habitation	*	Logement (1)	X	Hébergement
	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (2)		Restauration
			Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (2)
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
			Autres équipements recevant du public		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	*	Entrepôt (3)
		X	Centre de congrès et d'exposition		Bureau

Sous-secteur 1AUZi :

Destinations des constructions		Sous-destinations			
	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation Agricole (2)	X	Exploitation forestière
	Habitation	*	Logement (1)	X	Hébergement
	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (3)	*	Restauration (5)
			Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (3)
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics (5)	*	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (5)		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		*	Etablissements d'enseignement (5)	*	Etablissements de santé et d'action sociale (5)
		X	Salles d'art et de spectacles (5)	*	Equipements sportifs (5)
		*	Autres équipements recevant du public (5)		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		Industrie		Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition		Bureau (4)

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération autres que ceux autorisés ci-dessous ;
- La création de camping, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs ;

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.
- Dans les secteurs concernés par un **aléa d'inondation**, les nouvelles constructions à destination de logement
- Toute occupation du sol incompatible avec les prescriptions des périmètres de protection des captages de Val, Magny, Cangeliques, Stefano Toselli et Marais dans les espaces concernés.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone 1AUZ :

Les **affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

Les utilisations du sol (ex : stockage, dépôts) sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité économique existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière.

Dans les secteurs concernés par un **aléa d'inondation**, les nouvelles constructions (sauf logement), les extensions et annexes des bâtiments existants (y compris logement) et les aménagements ne sont autorisés que sous réserve d'être compatibles avec le risque d'inondation (ex : planchers hors d'eau avec une marge de sécurité, distance minimum par rapport au cours d'eau, clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements, emprise minimum au sol, sens des constructions qui ne font pas obstacle à l'écoulement...).

Dans le sous-secteur 1AUZc :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à condition :

(1) – Les locaux accessoires à usage d'habitation ne sont autorisés qu'à condition d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage, local d'astreinte), dans la limite d'un local par entité foncière à la date d'approbation du PLUi et à condition d'être intégrés au bâtiment professionnel et de ne pas dépasser 80 m² et 20% de la surface de plancher totale du bâtiment.

(2) – Les constructions répondant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées à condition que les cellules commerciales soient supérieures ou égales à 200 m² de surface plancher, y compris celles issues d'une subdivision.

(3) – Les constructions répondant à la sous destinations « entrepôt » sont autorisées à condition d'être en lien direct avec une activité autorisée dans la zone, sans dépasser plus de la moitié de la surface plancher totale du projet autorisé.

Dans le sous-secteur 1AUZi :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à condition :

(1) – Les **locaux accessoires à usage d'habitation** ne sont autorisés qu'à condition d'être **nécessaires et directement liées à une activité présente** sur le site (gardiennage, local d'astreinte), dans la limite d'un local par entité foncière à la date d'approbation du PLU et à condition d'être intégrés au bâtiment professionnel et de

ne pas dépasser 80 m² et 20% de la surface de plancher totale du bâtiment.

(2) – Les constructions agricoles sont autorisées à condition que leur usage justifie une implantation dans un parc d'activité (ex : CUMA) et sous réserve d'être compatibles avec les activités en place

(3) – Les **locaux accessoires où s'effectue l'accueil d'une clientèle à destination de commerce ou d'activités de services**, sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone, d'être intégrés dans les bâtiments accueillant cette activité et de pas représenter plus de 20% de l'emprise totale des bâtiments.

(4) – Les **locaux accessoires à destination de bureaux** sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone existante ou implantée simultanément sur la même unité foncière.

(5) – Les **constructions répondant aux sous-destinations « restauration », « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « établissements d'enseignement », « établissements de santé et d'action sociale » et « équipements sportifs » et « autres équipements recevant du public »** sont autorisées à condition d'être liées à la vocation ou au fonctionnement du parc d'activités (ex : restaurant inter-entreprise, crèche d'entreprise, locaux de formation professionnelle, etc.)

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Non réglementé

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Non réglementé

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

REGLES D'IMPLANTATION ET DE DENSITE

Objectifs en termes d'intégration urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions :

1 – Planter les constructions pour créer une interface qualitative avec l'espace public et favoriser la dissimulation des espaces techniques et de stockage.

La construction sera implantée en retrait des voies et emprises publiques de manière à dégager un espace paysager pouvant accueillir des stationnements.

L'implantation des constructions sera étudiée pour limiter dans la mesure du possible la perceptibilité des espaces de stockage depuis l'extérieur du parc d'activité.

Règles quantitatives précisant les objectifs généraux du règlement :

2 – Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 10 mètres au point le plus haut en 1AUZc et 12 mètres au point le plus haut en 1AUZi.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les souches de cheminée ou de ventilation, les locaux techniques d'ascenseur, panneaux photovoltaïques, etc., ne sont pas pris en compte.

3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un recul minimal de 5 mètres. Ce retrait est porté à 10 mètres le long de la RD88 et de RD613.

Vis-à-vis des bords de l'emprise ferroviaire, les constructions respecteront un recul minimal de 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées au trafic ferroviaire.

4- Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait. En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, il sera observé un retrait minimal de 4 mètres.

5 – Dispositions particulières ou alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-dessus dans le présent article.

1 – Volumes et façades des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants. Les couleurs vives ne seront autorisables que pour des surfaces limitées (volume entrée, enseigne, etc.).

Le long des RD88 et RD613, les façades devront être traitées avec le même soin qu'une façade principale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble prévoiront des dispositifs réglementaires ou d'accompagnement complémentaires pour garantir la bonne insertion des projets et la cohérence architecturale des projets.

2 – Toitures

Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Les ouvrages techniques (climatisation, panneaux solaires, groupes d'extraction d'air, etc.) devront faire l'objet d'un traitement architectural visant à les intégrer à la volumétrie et à limiter leur perceptibilité depuis les espaces accessibles au public. Les bâtiments annexes doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Clôtures

Les opérations d'aménagement d'ensemble prévoiront un traitement coordonné des clôtures au sein de l'opération.

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Dans tous les cas :

- La hauteur des clôtures de tout type est limitée à 2 mètres, sauf mention contraire dans le présent article
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- Les teintes seront neutres ou identiques à celles de la construction
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux en plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.
- Le long de la voie ferrée, les clôtures sont obligatoires pour les parcelles bâties. Elles auront une hauteur comprise entre 2 m et 2,5 m et pourront être pleines.

En limite de zones naturelle et agricole, les clôtures doivent obligatoirement être constituées de haies vives denses avec plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage vert ou gris.

En limite sur la voie publique, en face des accès et des stationnements liés à la construction, l'absence de clôtures est suggérée afin de créer une interface qualitative avec les voies du parc d'activités. Une haie basse ou un muret bas peuvent aussi être utilisés pour délimiter la propriété. Une noue permettant la gestion des eaux pluviales est également possible. Ils pourront être complétés par un dispositif bas permettant de condamner les accès véhicules en dehors des heures d'ouvertures. Une clôture plus haute pourra en revanche être prévue en retrait au niveau de la construction.

Dans la zone 1AUZc :

La clôture devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les projets devront respecter les dispositions relatives aux plantations mentionnées dans la partie «*Prescriptions relatives aux plantations*» du Titre V.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront mettre en œuvre les espaces publics ou communs prévus dans le cadre des OAP et respecter les secteurs à maintenir en pleine terre et les transitions paysagères à créer.

Un soin particulier sera apporté à la marge de recul donnant sur l'espace public, notamment au niveau des revêtements de sols et des plantations. Une présence végétale sera recherchée dans cet espace (bande enherbée, noues, arbustes, etc.).

Les espaces extérieurs techniques et de stockage seront localisés de manière à limiter leur perceptibilité depuis l'espace public. Un accompagnement paysager et/ou architectural sera prévu pour cette raison si nécessaire.

Dans la zone 1AUZc :

La surface d'espaces verts ou libres plantées doit représenter au minimum 20 % de l'unité foncière. Les terrasses végétalisées et les surfaces artificialisées proposant des principes compensatoires (ex : evergreen, autres procédés perméables) constituent également des espaces verts. Ces surfaces seront comptées à 50 % des

surfaces d'espaces verts ou libres plantées (1 m² de toiture végétalisée ou 1 m² de surfaces artificialisées perméables comptent pour 0,5 m² d'espaces verts et plantations de pleine terre).

LA ZONE 2AU

Cette zone correspond à des sites d'urbanisation future. Les réseaux publics existants à proximité et/ou les connexions viaires sont aujourd'hui insuffisants au regard des possibilités d'aménagements de la zone, par exemple parce qu'une autre opération d'urbanisation est nécessaire préalablement pour désenclaver la zone.

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, cette situation justifie donc un classement en zone 2AU, conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de la zone à une modification du document d'urbanisme. Les autres d'articles ne sont pas réglementés.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CARACTERE DES ZONES

(extrait du rapport de présentation)

ZONE A

La zone A est une zone agricole. Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre sous conditions le changement de destination et l'extension des habitations existantes.

Elle comprend plusieurs secteurs :

Un secteur Ap, qui correspond à des secteurs repérés à l'occasion du diagnostic, en lien avec les documents cadres et notamment du Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Elle est caractérisée par une forte valeur paysagère, qui se traduit en particulier par un dégagement visuel important, une proximité avec des monuments, ou par un enjeu environnemental majeur.

Un secteur Ah, qui correspond aux écarts bâtis au sein desquels les habitations existantes, qui présentent une certaine continuité et une certaine densité, peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Un secteur Ah*, qui se rapproche des caractéristiques du secteur Ah mais avec une continuité et une densité plus fortes des habitations existantes. Il est également caractérisé par une bonne desserte en réseaux et une faible sensibilité environnementale. Ce secteur permet la construction dans les dents creuses, ainsi que des extensions et annexes plus souples que pour le secteur Ah.

Un secteur Ar, qui correspond au fuseau dans lequel s'inscriront le réaménagement et la déviation de la RD88 au sud de la voie ferrée.

ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal 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 activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

Un secteur Nf correspondant aux massifs boisés.

Un secteur Nv correspondant aux grandes continuités de prairies humides associées aux principaux cours d'eau du territoire. Il comprend un sous-secteur Nv* correspondant aux exploitations agricoles isolées au sein du secteur Nv

Un secteur Ne correspondant aux équipements publics isolés

Un secteur Np qui correspond aux grands ensembles patrimoniaux (châteaux, manoirs...). Il fonctionne en lien avec un **sous-secteur de taille et de capacité limitée Np1**, où les nouvelles constructions et extensions en lien avec des projets de réhabilitation de ces ensembles sont autorisées et Npf, correspondant à la friche industrielle Saint-Maclou.

Un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nz**, permettant l'évolution modérée des sites d'activités isolés. Il comprend un **sous-secteur Nzi** correspondant à la fromagerie de Saint-Loup.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**. Lorsqu'un astérisque est ajouté, certaines exceptions sont prévues (ex : annexe, changement de destination).

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (1)**. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sans conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : Destination

Pour la zone A, à l'exception des secteurs Ah et Ah* et Ar, et pour les secteurs Nv et Nf :

Destinations des constructions	Sous-destinations	
* Exploitation agricole et forestière	* Exploitation Agricole (1)(2)(3)	* Exploitation forestière (4)
X* Habitation	X* Logement (8)	X * Hébergement (8)
X* Commerce et activités de service (8)	X* Artisanat et commerce de détail (8)	X * Restauration (8)
	X Commerce de gros	X * Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (8)
	X* Hébergement hôtelier et touristique (8)	X Cinéma
* Equipements d'intérêt collectif et services publics (5)	X Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	* Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (5)
	X Etablissements d'enseignement	X Etablissements de santé et d'action sociale
	X Salles d'art et de spectacles	X Equipements sportifs
	X Autres équipements recevant du public	
X* Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X* Industrie	X Entrepôt
	X Centre de congrès et d'exposition	X* Bureau (8)

Pour les secteurs Ah et Ah*

Destinations des constructions		Sous-destinations	
*	Exploitation Agricole	* Exploitation Agricole	X Exploitation forestière
*	Habitation (9)(10)	* Logement (9)(10)	X Hébergement
*	Commerce et activités de service (10)	* Artisanat et commerce de détail (10)	* Restauration (10)
		X Commerce de gros	* Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (10)
		* Hébergement hôtelier et touristique (10)	X Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics (6)(5)	* Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (6)	* Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (5)
		* Etablissements d'enseignement (6)	* Etablissements de santé et d'action sociale (6)
		* Salles d'art et de spectacles (6)	* Equipements sportifs (6)
		* Autres équipements recevant du public (6)	
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (10)	* Industrie (10)	X Entrepôt
		* Centre de congrès et d'exposition (6)	* Bureau (10)

Pour le secteur Ar

Destinations des constructions		Sous-destinations	
X	Exploitation Agricole	X	Exploitation Agricole
		X	Exploitation forestière
X	Habitation	X	Logement
		X	Hébergement
X	Commerce et activités de service	X	Artisanat et commerce de détail
		X	Restauration
		X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics (15)	X	Hébergement hôtelier et touristique
		X	Cinéma
		X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (15)
X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Etablissements d'enseignement
		X	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacles
		X	Equipements sportifs
X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Autres équipements recevant du public
X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie
		X	Entrepôt
X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Centre de congrès et d'exposition
		X	Bureau

Pour les zones Ne, Np, Np1 et Npf.

Destinations des constructions		Sous-destinations	
*	Exploitation agricole et forestière (11)	* Exploitation Agricole (11)	X Exploitation forestière
*	Habitation (9)	* Logement (9)	X Hébergement
*	Commerce et activités de service	X Artisanat et commerce de détail	* Restauration (11) (12)
		X Commerce de gros	* Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (11) (12)
		* Hébergement hôtelier et touristique (11) (12)	X Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics (6) (11)(12)(5)	* Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (6)(11)(12)	* Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (5)
		* Etablissements d'enseignement (6) (11)(12)	* Etablissements de santé et d'action sociale (6) (11)(12)
		* Salles d'art et de spectacles (6) (11)(12)	* Equipements sportifs (6) (11)(12)
		* Autres équipements recevant du public (6) (11)(12)	
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (11)	* Industrie (12)	X Entrepôt
		* Centre de congrès et d'exposition (11) (11)(12)	* Bureau (12)

Pour les secteurs Nz et Nzi :

Destinations des constructions		Sous-destinations	
X	Exploitation agricole et forestière	X Exploitation Agricole	X Exploitation forestière
*	Habitation (7)	* Logement (7)	X Hébergement
*	Commerce et activités de service (13)	* Artisanat et commerce de détail (13)	* Restauration (13)
		* Commerce de gros (13)	* Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (13)
		* Hébergement hôtelier et touristique (13)	X Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics (6)(5)	* Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (6)	* Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (5)
		* Etablissements d'enseignement (6)	* Etablissements de santé et d'action sociale (6)
		* Salles d'art et de spectacles (6)	* Equipements sportifs (6)
		* Autres équipements recevant du public (6)	
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (13)(14)	* Industrie (14)	* Entrepôt (13)
		X Centre de congrès et d'exposition	* Bureau (13)

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- La création de camping, le camping pratiqué isolément et le stationnement isolé de caravanes, à l'exception du secteur Ne
- Les habitations légères de loisirs, à l'exception du sous-secteur Np1

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.
- Dans les secteurs concernés par un **aléa d'inondation par les eaux superficielles**, les nouvelles constructions à usage de logement sont interdites. Les logements de fonction agricole pourront être autorisés en l'absence de solutions de substitution raisonnables dans les mêmes conditions que pour les autres constructions décrites ci-dessous. Les changements de destination ne sont autorisés que sous réserve que les planchers bas soient mis hors d'eau, au-dessus de 1m par rapport au terrain naturel.
- Toute occupation du sol incompatible avec les prescriptions des périmètres de protection des captages de Val, Magny, Cangeliques, Stefano Toselli et Marais dans les espaces concernés.
- Les installations qui ne sont pas liées aux travaux d'aménagement et de déviation de la RD88 et de la piste cyclable qui l'accompagne.

Conditions d'autorisations pour les constructions et installations agricoles et forestières :

Dans la zone A, à l'exclusion des secteurs Ah, Ah* et Ap :

Dans le secteur Nv* :

(1) – **Les constructions et installations agricoles sont autorisées** sous réserve :

- D'être **liées et nécessaires aux exploitations agricoles**.
- Que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, en limiter les nuisances et assurer leur intégration paysagère, depuis le choix du site d'implantation jusqu'à la conception du projet et de ses abords.
- Dans le cas d'un **logement de fonction**, qu'il soit justifié par la nécessité d'une présence permanente de l'exploitant sur l'exploitation et qu'il n'existe pas déjà au sein de l'exploitation un bâtiment qui aurait pu répondre à ce besoin. Le logement de fonction doit alors être implanté à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité et être conçu pour fonctionner durablement avec les bâtiments d'exploitation auxquels il est lié.
- **Dans le secteur Nv***, d'être par ailleurs compatible avec la proximité des prairies humides et des marais.

Dans la zone Nv :

(2) – **Les constructions et installations agricoles**, à l'exclusion des logements de fonction, **sont autorisées aux conditions** définies ci-dessus (y compris pour Nv*) et sous réserve de répondre à au moins un des critères suivants :

- Qu'elles correspondent à des aménagements et installations légères non pérennes **liées et nécessaires aux exploitations agricoles**.
- Qu'elles soient nécessaires à un projet agricole permettant de pérenniser et de mettre en valeur l'intérêt écologique des milieux naturels du secteur, ou qu'elles contribuent au fonctionnement et à la gestion du marais.

- Qu'elles correspondent à une extension limitée d'un bâtiment agricole existant ou autorisés conjointement dans une autre zone limitrophe, ou à un changement de destination vers l'agriculture.

Dans la zone Ap, Ah et Ah* :

(3) – Ne sont autorisés que les aménagements et installations légères non pérennes et les extensions des bâtiments existants liés et nécessaires aux exploitations agricoles existantes.

Dans la zone Ar :

(15) – Ne sont autorisés que les services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils n'entravent pas la réalisation de la déviation de la RD88 et de la piste cyclable qui l'accompagne.

Dans la zone Nf :

(4) – Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation forestière, à condition d'être le cas échéant compatibles avec la proximité des habitations existantes.

Autres occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone A et N :

(5) - Les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...), sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

Dans les secteurs concernés par un **aléa d'inondation**, les nouvelles constructions (hors logement sauf logement de fonction agricole et changement de destination), les extensions et annexes des bâtiments existants (y compris logement) et les aménagements ne sont autorisés que sous réserve d'être compatibles avec le risque d'inondation (ex : planchers hors d'eau avec une marge de sécurité, distance minimum par rapport au cours d'eau, clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements, emprise minimum au sol, sens des constructions qui ne font pas obstacle à l'écoulement...).

Dans le secteur Ne :

(6) – Les **installations et constructions de petite taille publiques nécessaires au fonctionnement des équipements et aux activités sportives et de plein air** sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et des milieux naturels. Sont de plus autorisées l'extension et l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage dans les secteurs Ne concernés.

Conditions pour les extensions et annexes des habitations existantes :

Dans l'ensemble de la zone A et N, à l'exception des secteurs Ah, Ah* et Np :

(7) – Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ainsi que la création de locaux annexes (dont piscine enterrée) de petite taille ou accolés à l'habitation, sont autorisées sur les unités foncières accueillant une construction principale à usage d'habitation, dans les limites et les conditions définies dans le chapitre « *règles d'implantation et de densité* ». Pour les sous-secteurs Nv (hors Nv*) et Nf, seules les extensions des constructions et annexes existantes sont autorisées.

Dans les secteurs Ah, Ah* et Np, Np1, Npf :

(9) – L'aménagement et l'extension des habitations existantes ainsi que la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée sont autorisées sur les unités foncières accueillant une construction principale à usage d'habitation, dans les limites et les conditions définies dans le chapitre « *règles d'implantation et de densité* ».

Conditions pour le changement de destination des constructions existantes :

Dans l'ensemble de la zone A et N, à l'exception des secteurs Ah, Ah* et Np :

(8) - Le changement de destination et l'aménagement des constructions repérées sur le règlement graphique au titre du L151-11 du CU sont permis à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, vers les destinations suivantes : logement, artisanat et commerce de détail, hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau et industrie. Pour cette dernière destination, elle sera limitée à des projets d'échelle et de nature compatible avec un contexte agricole et naturel, comme de l'artisanat de construction n'engendrant pas de risques de pollution ou des ateliers de transformation de produits agricoles. Dans les secteurs concernés par un aléa d'inondation par les eaux superficielles, les changements de destination ne sont autorisés que sous réserve que les planchers bas soient mis hors d'eau, au-dessus de 1m par rapport au terrain naturel.

Dans les secteurs Ah, Ah*, sont de plus autorisés

(10) - Le **changement de destination** et l'aménagement des constructions repérées sur le règlement graphique au titre du L151-11 du CU (**l'ensemble des constructions est considéré en zone Ah comme repéré à ce titre**) sont permis vers les destinations suivantes : logement, artisanat et commerce de détail, hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics, industrie, bureau. La destination projetée ne devra pas engendrer de nuisances incompatibles avec l'environnement bâti ou naturel, en particulier pour la sous-destination industrie qui sera limitée à des installations de petite échelle type artisanat de la construction non générateur de nuisances.

Dans les secteurs Np, Np1 et Npf, sont de plus autorisés

(11) - Le **changement de destination et l'aménagement des constructions** repérées sur le règlement graphique au titre du L151-11 du CU, sous réserve d'être **compatible avec le maintien de leur intérêt architectural et patrimonial**, vers les destinations et sous-destinations suivantes : exploitation agricole, hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics, centre de congrès et d'exposition. Le changement de destination vers le logement est également autorisé à la même condition hors sous-secteur Npf dans la limite d'un logement par bâtiment et trois logements maximum par secteur Np.

Les installations et aménagements liés et nécessaires à ces activités sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Possibilités de constructions nouvelles au sein des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

Dans le sous-secteur Ah*, sont de plus autorisées :

(10) – Les nouvelles constructions sont autorisées pour les destinations suivantes, dans les limites définies au chapitre « *règles d'implantation et de densité* » : logement, artisanat et commerce de détail, hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics, industrie, bureau. La destination projetée ne devra pas engendrer de nuisances incompatibles avec l'environnement bâti ou naturel, en particulier pour la sous-destination industrie qui sera limitée à des installations de petite échelle type artisanat de la construction non générateur de nuisances.

Dans les secteurs Np1 et Npf, sont de plus autorisés

(11) – Au sein du **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Np1**, les extensions et les constructions nouvelles vers les destinations et sous-destinations suivantes : exploitation agricole, hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics, centre de congrès et d'exposition ; sous réserve d'une parfaite intégration paysagère et architecturale

(12) – Au sein du **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Npf**, les extensions et les constructions nouvelles vers les destinations et sous-destinations suivantes : exploitation agricole, hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics, centre de congrès et d'exposition, industrie et bureau ; sous réserve d'être liée à un projet de reprise du site, dans les conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le chapitre « *règles d'implantation et de densité* ».

Dans le secteur Nz et le sous-secteur Nzi sont autorisés

(13) - L'extension des constructions à usage d'activités économiques est autorisée dans les limites fixées au chapitre « *règles d'implantation et de densité* », sans changement de destination ou de sous-destination et à condition de ne pas entraîner de nuisances supplémentaires pour l'environnement résidentiel ou naturel et pour l'activité agricole.

Les installations légères et aménagements de sol liés et nécessaires à ces activités sont permis sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

(14) – Dans le sous-secteur Nzi uniquement, les constructions nouvelles les extensions à destination d'industrie à condition d'être liées à la fromagerie existante et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, en limiter les nuisances et assurer leur intégration paysagère.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

REGLES D'IMPLANTATION ET DE DENSITE

1 – Permettre la création de bâtiments agricoles et forestiers en veillant à leur intégration :

Les nouvelles constructions agricoles et forestières devront être implantées de manière à s'intégrer au mieux aux structures paysagères existantes. D'une manière générale, elles devront être implantées à proximité immédiate des ensembles bâtis existants de même nature, ou à proximité immédiate des haies ou structures boisées existantes. Pour les logements liés aux exploitations agricoles, ils pourront utiliser les règles d'implantation des logements décrites ci-après ou celles des zones urbaines lorsqu'ils s'inscrivent dans leur continuité.

Des implantations isolées ne seront tolérées qu'à la condition d'une intégration dans le paysage (...dans le relief, réalisation de haie ou de boisement prolongeant les structures végétales existantes)

Implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives

Les constructions agricoles et forestières doivent s'implanter avec un **retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques** existantes, modifiées ou créées. Aux abords des voies départementales les constructions doivent respecter les prescriptions définies au chapitre « Desserte, voiries et réseaux » du présent règlement.

Les constructions doivent être édifiées, à une distance de la limite au moins égale à **la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres**, à l'exception des constructions d'une hauteur égale ou inférieure à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, pour lesquelles l'implantation en limite séparative est également possible.

Hauteur des constructions par rapport au terrain naturel

La hauteur des constructions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti, naturel et paysager dans lequel elles s'inscrivent. Les bâtiments agricoles hors éléments techniques ne pourront avoir une hauteur mesurée au point le plus haut depuis le terrain naturel supérieure à :

- **15 mètres** au sein de la zone A hors sous-secteur et au sein du secteur Nv*
- **9 mètres** au sein dans le reste de la zone N et A et pour les logements de fonction agricole non intégrés à une construction agricole

Les bâtiments existants pourront être agrandis à la même hauteur que la construction existant lorsqu'elle dépasse la hauteur autorisée.

2 – Permettre la construction dans les dents creuses des secteurs Ah*

1 – Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 8,5 mètres au point le plus haut.

2 – Emprise au sol et coefficient de pleine terre :

L'emprise au sol est limitée à 15 % de la surface totale de l'unité foncière comprise dans la zone (les piscines enterrées ne sont pas comptabilisées pour l'application de cette règle).

Les constructions devront justifier qu'un minimum de 60% de la surface de l'unité foncière comprise dans la zone est traité en espace vert de pleine terre.

3 – Reculs à respecter vis-à-vis des limites parcellaires :

Il sera observé un retrait minimal de 3 mètres vis-à-vis des limites séparatives et de l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation différente est autorisée pour :

- Étendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci.
- Implanter une construction nouvelle dans le même alignement qu'une construction existante sur la propriété ou une des parcelles voisines

Dans le cas de constructions présentant des ouvertures à l'étage offrant des vues droites vers une limite séparative, il sera observé un recul minimal de 6 mètres mesuré à partir de l'ouverture.

4 – Dispositions particulières ou alternatives :

Les projets devront respecter les dispositions relatives aux plantations mentionnées dans la partie «Prescriptions relatives aux plantations» du Titre V.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque que leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

3 – Permettre l'évolution limitée des habitations existantes :

Une implantation préservant les éléments paysagers et cohérente avec le bâti dans le voisinage

Il sera observé un retrait minimal de 3 mètres vis-à-vis des limites séparatives et de l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation différente est autorisée :

- Pour étendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci.
- Pour les annexes qui peuvent s'adosser à une limite séparative avec une propriété bâtie ou destinée à l'être à condition de ne pas dépasser un niveau en limite (Rdc).
- Lorsqu'un pignon aveugle est implanté en limite séparative sur le fond riverain, il est permis d'y adosser une construction.

La localisation des extensions et le cas échéant, des constructions nouvelles, devra être choisie pour préserver les éléments végétaux intéressants, tels que les fruitiers,

les grands arbres et les haies, mais aussi des éléments de petit patrimoine (four, puits, etc.). Elles devront également favoriser la perception du bâti ancien depuis l'espace public, soit en s'inscrivant dans le même alignement que les séquences bâties qu'il compose, soit en s'implantant en retrait de manière à ne pas le masquer.

L'implantation des constructions nouvelles devra également prendre en compte l'ensoleillement, et offrir soit une façade avec un recul important au sud (y compris sud-est et sud-ouest), soit deux façades avec des reculs significatifs, l'une à l'est et l'autre ouest. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes et pour les bâtiments non destinés à une occupation humaine continue (garage, hangar de stockage, etc.).

Evolution permise au sein de la zone A (hors secteurs Ah et Ah*) et N (hors secteurs Np, Np1 et Npf)

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé une **augmentation d'emprise au sol de 60m²**, utilisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation du PLU pour

- L'extension de la construction
- La création d'une annexe à l'habitation de 30 m² maximum, qui ne pourra être éloignée de plus de 40 mètres de la construction.
- Cette annexe peut être une piscine enterrée. De 0 à 30m², l'emprise au sol de la piscine n'est pas décomptée du total autorisé.
- De 30 à 90m², l'emprise au sol de la piscine est décomptée du total autorisé.

La **hauteur maximale** des constructions ne pourra pas excéder :

- 8 mètres au point le plus haut pour une extension.
- 4,5 mètres au point le plus haut pour une annexe.

Les bâtiments existants pourront être agrandis à la même hauteur que la construction existante lorsqu'elle dépasse la hauteur autorisée.

Les constructions devront justifier qu'un minimum de 60% de la surface de l'unité foncière comprise dans la zone est traité en espace vert de pleine terre. Il sera toujours admis une augmentation des espaces construits / artificialisés de 15 m² maximum, même lorsque l'application de coefficient de pleine terre induit une possibilité d'augmentation des espaces artificialisés inférieure. Cette possibilité est utilisable une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

Evolution permise au sein du sous-secteur Ah, Np, Np1 et Npf

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé une **augmentation d'emprise au sol de 60m²**, utilisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation du PLU pour :

- L'extension de la construction
- La création d'annexes à l'habitation, dont la surface ne pourra excéder 45m² par annexe. La distance de l'annexe par rapport à la construction principale est donnée par la limite de la zone sur l'unité foncière.
- Cette annexe peut être une piscine enterrée. De 0 à 30m², l'emprise au sol de la piscine n'est pas décomptée du total autorisé.
- De 30 à 90m², l'emprise au sol de la piscine est décomptée du total autorisé.

Les constructions devront justifier qu'un minimum de 60% de la surface de l'unité foncière comprise dans la zone est traité en espace vert de pleine terre. Il sera toujours admis une augmentation des espaces construits / artificialisés

de 15 m² maximum, même lorsque l'application de coefficient de pleine terre induit une possibilité d'augmentation des espaces artificialisés inférieure. Cette possibilité est utilisable une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

La **hauteur maximale** des constructions ne pourra pas excéder :

- 8 mètres au point le plus haut pour une extension.
- 4,5 mètres au point le plus haut pour une annexe.

Les bâtiments existants pourront être agrandis à la même hauteur que la construction existant lorsqu'elle dépasse la hauteur autorisée.

Evolution permise au sein du sous-secteur Ah*

Afin de permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes pour une unité foncière existante et accueillant une construction principale à la date d'approbation du PLU, il sera permis d'appliquer les possibilités du secteur Ah lorsque l'application du coefficient d'emprise au sol ou de coefficient de pleine terre induit une possibilité d'augmentation des espaces construits / artificialisés inférieure. L'utilisation de cette substitution est définitive pour l'unité foncière et les divisions éventuelles qui en seraient issues.

La **hauteur maximale** des constructions nouvelles ne pourra pas excéder :

- 8 mètres au point le plus haut pour une extension.
- 5,5 mètres au point le plus haut pour une annexe.

4 – Autoriser une évolution mesurée des secteurs Np et Nz et de leurs sous-secteurs :

Implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives

Il sera observé **un retrait minimal de 3 mètres vis-à-vis des limites séparatives et de l'alignement des voies et emprises publiques**. Une implantation différente est autorisée pour étendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci.

Hauteur des constructions par rapport au terrain naturel

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 9 mètres au point le plus haut. Néanmoins, dans le cadre de l'extension d'une construction existante, une hauteur différente pourra être autorisée sans pouvoir excéder celle de la construction existante. Une hauteur supérieure pourra également être autorisée pour l'installation d'hébergement léger de loisirs en hauteur (cabane dans les arbres), à condition que la construction en elle-même ne dépasse pas 5 mètres de haut.

Evolution d'emprise au sol permise selon les sous-secteurs

Dans le secteur Np1, Npf et Nzi, l'emprise au sol est limitée à une augmentation maximale de 500 m² cumulée sur l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, avec une emprise au sol maximale de 50%.

Dans le secteur Nz, l'emprise au sol est limitée à une augmentation maximale de 150 m² cumulée sur l'unité foncière, utilisable pour des bâtiments annexes et en

extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, avec une emprise au sol maximale de 50%.

5 – Dispositions particulières ou alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-dessus dans le présent article.

2 – Volumes, façades et toitures des constructions agricoles, forestières et industrielle

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées. L'implantation des constructions tiendra compte de l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront être choisies en fonction de l'environnement de la construction. Les teintes sombres seront préférées en lisière de boisements et les teintes claires lorsque l'arrière-plan est constitué de culture.

3 – Façades et toiture des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses et pour les façades fortement perceptibles dans le paysage proche et lointain.

Les tons dominants utilisés en façade s'inspireront des couleurs des matériaux traditionnellement utilisés (enduit à la chaux, briques, bois, pierre de Caen, etc.). Les couleurs d'enduits vives et les revêtements présentant un aspect en rupture avec un cadre rural et naturel seront notamment interdits.

Les colombages, les menuiseries et les huisseries pourront être colorées à la façon traditionnelle. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux en plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit en revêtement extérieur.

Les toitures à pentes (hors faibles pentes) reprendront l'aspect des couvertures alentours (couleur ardoise, gris foncé, brun, etc.). Les toitures terrasses ou à faibles pentes sont possibles et recommandées lorsqu'elles permettent une meilleure intégration des constructions, notamment dans le paysage proche et lointain. Les matériaux de toiture brillants sont interdits.

4 – Intégration des dispositifs techniques

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantées le plus discrètement possible et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Pour les parties de constructions donnant sur la rue, les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

CLOTURES ET TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont

justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- La hauteur des clôtures de tout type est limitée à 1,60 mètre, sauf mention contraire dans le présent article. Dans le cas de terrains surélevés par rapport au niveau de la rue, la hauteur pourra être mesurée à partir du terrain naturel à l'intérieur de la propriété.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux en plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est interdit.
- Les finitions brillantes sont interdites.

Type de clôtures autorisées le long de la voie publique et le cas échéant en limite séparative dans la marge de recul par rapport à la voie :

- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre à l'intérieur de la propriété.
- Grillage à mailles larges fixé sur des potelets bois
- Aucune clôture
- Le long de la voie ferrée, les clôtures sont obligatoires pour les parcelles bâties (hors parcelles agricoles). Elles auront une hauteur comprise entre 2 m et 2,5 m et pourront être pleines.

Type de clôtures autorisées en limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être :

- Aucune clôture.
- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre
- Grillage à mailles larges fixé sur des potelets bois
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

Type de clôtures autorisées en contact avec un espace agricole ou naturel :

- Aucune clôture.
- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les projets devront respecter les dispositions relatives aux plantations mentionnées dans la partie « *Prescriptions relatives aux plantations* » du Titre V.

La majorité de l'espace situé à moins de 5 mètres d'une limite donnant sur ces espaces et le volume principal de l'unité foncière sera traitée en espace vert de pleine terre. La plantation de fruitiers et d'arbres d'essence bocagère y est recommandée comme transition paysagère avec l'espace agricole.

Les enrobés de couleur sombre seront évités et en tout cas limités à des surfaces nécessaires aux accès.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Règles relatives au stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération

1 – Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie des obligations de stationnement peuvent être regroupées à certains endroits de l'aménagement, à condition que les places demeurent d'un usage pratique pour leurs utilisateurs.

Le tableau suivant fixe les normes applicables.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT :	
Constructions à usage d'habitation	En deçà de 70m ² de surface de plancher : une place Au-delà de 70m ² de surface de plancher : 2 places par logement <u>ou</u> 1 place par tranche commencée de 50m ² de surface de plancher, plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieure à une par logement.
Hébergement (Foyer de personnes âgées et maison de retraite, résidences services, etc.)	1 place pour 250 m ² de surface de plancher minimum
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 151-35 du code de l'urbanisme	1 place par logement ou pour 3 places d'hébergements en EHPAD ou résidence universitaire
EQUIPEMENTS PUBLICS RECEVANT DU PUBLIC / CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :	
	Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.
ACTIVITES :	

Artisanat et commerce de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Industrie, Bureau, Centre de congrès et d'exposition	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher affectée à cet usage
Commerce de gros, entrepôt	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher affectée à cet usage
Restauration, Hébergement hôtelier et touristique, Cinéma	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher
Campings et parcs résidentiels de loisirs	Une par emplacement ou lot + 1 par tranche de 5 emplacements ou lots. La mutualisation des stationnements sera favorisée et au moins 15% des places demandées seront regroupées sur des parkings ouverts autour des espaces communs (accueil en particulier).

Cas des constructions à usage commercial

Pour les constructions à usage commercial visées par le L111-19 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement perméable compte pour la moitié de leur surface.

2 – Stationnement des cycles et des poussettes

La possibilité de stationnement des cycles et des poussettes sera prévue. Les

projets suivants devront permettre le stationnement sécurisé des vélos :

- Ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, à raison de 0,75m² par tranche commencée de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 3m²
- Bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, à raison de 1,5 % de la surface de plancher affectée aux bureaux.
- En zone 1AUZc, une place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher toutes destinations confondues, avec un minimum de 5 m². L'emplacement devra être sécurisé et situé à proximité de l'entrée des bâtiments.

Ces surfaces peuvent être réparties en plusieurs emplacements. Tous les logements d'une opération ont accès à au moins un local (collectif, ou individuel). Les locaux doivent être clos avec des points d'attache ancrés dans le bâtiment, y compris si l'accès se fait par un parking collectif semi-enterré ou enterré, ou autre partie commune.

3 – Dispositions particulières

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

4 – Dispositions spécifiques aux activités économiques dans le centre de Mézidon et les bourgs historiques

Dans les zones UA, UG et UB, il n'est pas exigé de nombre de places minimum pour les 100 premiers mètres carrés de surfaces de plancher cumulés sur l'unité foncière des constructions répondant aux destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique.

5 – Information : les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

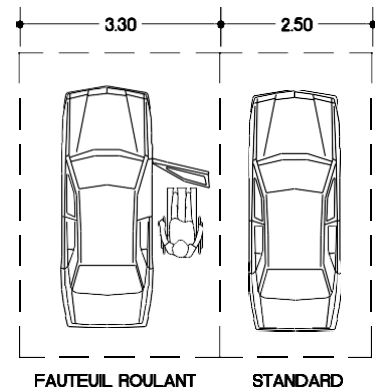
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalisés.

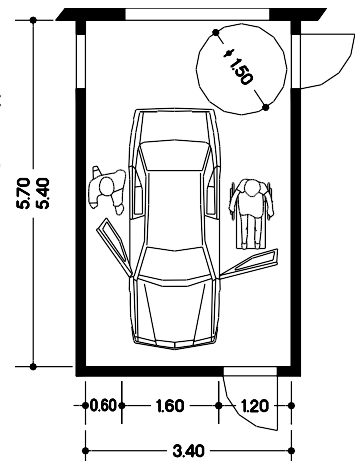
Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS



Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Desserte, voiries et réseaux

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Prescriptions liées à la RD613, classée route à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD613.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- aux secteurs ayant fait l'objet d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, des règles différentes compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

2- Prescriptions liées à l'application du schéma routier départemental

Le long des voies départementales, il doit être fait application du règlement de voirie départementale.

La Communauté de Communes de la Vallée d'Auge est traversée par plusieurs routes départementales d'importance différenciée :

- La RD 613 et la RD40 sont des routes de première catégorie
- La RD 16 est une route de deuxième catégorie
- La RD 47, la RD 88, la RD 138 et la RD 511 sont des routes d'intérêt départemental
- Les autres RD sont d'intérêt local.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations devront respecter un recul minimal de 35 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 40 et 16, et de 15 mètres sur les routes d'intérêt départemental. Des exceptions pourront être autorisées au cas par cas après concertation avec les services du Département.

La création de nouveaux accès le long des routes départementales sera limitée à ceux ne présentant pas de risque de sécurité vis-à-vis de l'importance de ces voies.

3 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Ce passage aura une largeur minimale de 3m.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

4 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de quatre logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou le cas échéant à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis.

5 – Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement

d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

2. Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, hormis pour les constructions ou installations agricoles qui disposent de leur propre système d'épuration.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des **dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur**. Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude appropriée. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux autres que pluviales dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

3. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Prescriptions relatives aux plantations

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les aires de stationnements devront être plantées, à raison d'un arbre pour 6 places, à répartir au sein des espaces de stationnement avec une approche paysagère globale.

ESSENCES LOCALES PRECONISEES

Les pages qui suivent présentent les recommandations du conseil Départemental du Calvados en matière de plantation de haies. Les essences préconisées sont intéressantes pour conserver une cohérence paysagère dans les plantations, à la fois dans les espaces agricoles et naturels et dans les espaces urbanisés.

Elles peuvent être complétées par d'autres essences locales, d'échelle adaptée aux jardins particuliers, en particulier les plantes mellifères (attirant les abeilles et les autres insectes butineurs).

Les thuyas et autres haies de résineux monospécifiques sont interdits.

Au vu des effets sur la santé humaine que peuvent avoir les polluants gazeux ou les substances véhiculées (pollens, allergisants, moisissures, particules...) contenus dans l'air, il est préconisé de limiter toutes implantations d'arbres ou d'herbacés identifiés par l'ARS comme espèces fortement allergisantes dans son référentiel des plantes allergènes. Il est également recommandé de diversifier les plantations ou aménagements extérieurs afin de diminuer la concentration de pollens d'une même espèce dans l'air.

Avant de planter, les bonnes questions à se poser

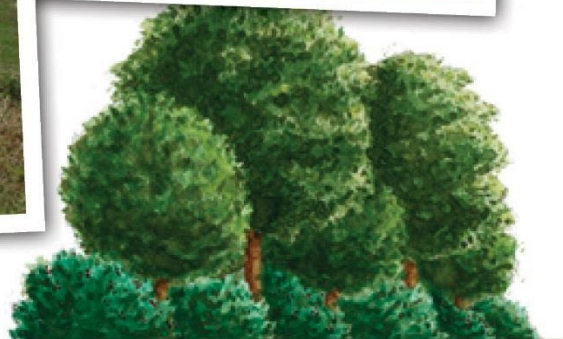
La plantation d'une haie répond à plusieurs objectifs : paysagers, utilitaires, etc. Pour que, tout au long de sa croissance, la haie puisse satisfaire durablement sa vocation initiale (cf. fiche 1), il importe de bien réfléchir le projet au départ, en prenant en compte les aspects suivants.

Les configurations au sol

On distingue les haies à plat des haies sur talus, ces dernières ayant l'avantage de contribuer à la lutte contre l'érosion des sols. Les haies sur talus peuvent également correspondre à la configuration traditionnelle des haies de certains territoires, s'insérant ainsi plus harmonieusement dans le paysage. Elles nécessitent en contrepartie plus de travail du sol.

Haie à plat

Haie sur talus



S É L E C T I O N D ' E S S E N C E S A D A P T É E S

L'agencement aérien de la haie

La hauteur de la haie souhaitée à terme conditionne le nombre de strates à agencer :

STRATE 1
arbres de haut jet
pour une protection
maximale.

STRATE 2
arbres en cépée*
assurant une protection
intermédiaire.

STRATE 3
essences buissonnantes
pour garnir le pied
de la haie.



LES HAIES HAUTES

Strates 1, 2 et 3
Hauteur de 15 à 25 mètres

Exemples d'usage : autour d'une prairie, d'une culture,
le long d'un chemin (attention aux racines traçantes).



LES HAIES MOYENNES

Strates 2 et 3 ou strate 2 seule
Hauteur de 8 à 15 mètres

Exemples d'usage en plus de ceux d'une haie haute :
autour d'un verger, d'un bâtiment d'exploitation ou d'une
maison, en bordure d'un ruisseau (en veillant au choix
d'essences compatibles avec l'équilibre des milieux aquatiques),
en bordure d'une route.



LES HAIES BASSES

Strate 3
Hauteur de 3 à 5 mètres

Exemples d'usage : autour d'un bâtiment d'exploitation ou
d'une maison, en bordure d'une route.



* Touffe de tiges ou rejet de bois sortant de la souche d'un arbre qui a été coupé.

L'adaptation des essences au sol et au paysage

La répartition des essences dans les différents « pays » du département du Calvados obéit à des critères multiples (nature des sols, pluviométrie, embruns sur le littoral, etc.). Pour garantir, là aussi, la pérennité de la haie et sa bonne intégration paysagère, le tableau suivant permet de sélectionner les essences les mieux adaptées au territoire et aux caractéristiques principales des sols concernés.



STRATES	ESPÈCES	SOLS		HUMIDITÉ		PROFONDEUR		TERRITOIRES ADAPTES							
		ARGILEUX	SABLEUX	FRAIS	SEC	PROFOND	SUPERFICIEL	1	2	3	4	5	6	7	8
Haut-jet - Strate 1	Alisier torminal	-	♥	♥	-	-	♥	1	2	3					
	Alisier blanc	-	♥	✖	♥	-	♥	1	2	3					
	Châtaignier	✖	-	♥	-	♥	-			3	4		6		8
	Chêne pédonculé	♥	-	♥	-	♥	✖	1		3	4		6	7	8
	Chêne rouvre	✖	♥	-	♥	♥	-	1		3	4		6	7	8
	Érable sycomore	✖	-	♥	-	♥	-		2	3	4		6	7	8
	Frêne commun	-	-	♥	✖	♥	✖	1	2	3	4	5	6	7	8
	Hêtre vert	✖	-	-	♥	-	♥	1		3	4		6	7	8
	Merisier	✖	♥	♥	-	♥	✖	1		3	4		6	7	8
	Noyer commun	✖	♥	♥	-	♥	-	1						7	
	Noyer noir	✖	♥	♥	✖	♥	✖	1						7	
	Peuplier noir *	-	✖	♥	-	♥	✖								
	Peuplier tremble *	-	✖	♥	-	♥	✖					5			
	Sorbier des oiseleurs	✖	♥	♥	✖	-	♥	1	2	3			6		
	Sorbier domestique	✖	♥	♥	✖	-	♥	1	2	3			6		
Cépée - Strate 2	Tilleul à petites feuilles	-	♥	♥	✖	♥	-	1						7	8
	Aulne glutineux	♥	-	♥	✖	♥	-		2			5			
	Bouleau verruqueux	-	♥	♥	♥	♥	♥			3		5	6		8
	Cerisier de Sainte- Lucie	-	♥	-	♥	♥	-	1							
	Charme commun	-	-	✖	♥	-	-	1		3	4	5	6	7	8
	Châtaignier	✖	✖	♥	-	♥	-			3	4		6		8
	Érable champêtre	♥	-	♥	-	♥	-	1						7	
	If commun	✖	♥	-	♥	-	♥	1						7	
	Poirier franc	♥	✖	♥	-	♥	-							7	8
	Pommier sauvage	-	-	♥	-	♥	-							7	8
	Prunier myrobolan	✖	♥	♥	-	♥	-	1	2					7	8
	Saule blanc	♥	-	♥	✖	♥	-					5			
	Saule cendré	-	♥	♥	-	♥	-					5			
	Saule marsault	-	♥	♥	♥	♥	-		2			5		7	8

* Zone de marais uniquement

♥ : l'essence apprécie

✖ : l'essence refuse

- : l'essence supporte

R É P A R T I T I O N D E S E S S E N C E S



(Cartographie : source BRGM, DDE)

STRATES	ESPÈCES	SOLS		HUMIDITÉ		PROFONDEUR		TERRITOIRES ADAPTES							
		ARGILEUX	SABLEUX	FRAIS	SEC	PROFOND	SUPERFICIEL	1	2	3	4	5	6	7	8
Bourrage - Strate 3	Ajonc d'Europe	×	-	-	-	♥	×		2	3	4		6	7	8
	Amélanchier commun	×	♥	-	♥	-	♥	1							
	Argousier	-	♥	×	-	-	♥		2						
	Bourdaïne	♥	-	♥	♥	-	♥			3			6		
	Buis à feuilles longues	×	♥	×	♥	-	♥	1							
	Charme commun	-	-	×	♥	-	-	1		3	4	5	6	7	8
	Cornouiller sanguin **	♥	-	♥	-	♥	-	1				5			
	Cornouiller mâle	×	♥	-	♥	♥	♥	1							
	Coudrier	-	♥	♥	×	♥	-	1		3	4	5	6	7	8
	Églantier	-	♥	-	♥	♥	-	1							
	Fusain d'Europe	♥	-	♥	-	♥	-	1		3	4		6		
	Genêt à balais	-	♥	×	♥	♥	♥	1		3	4				8
	Houx vert	×	♥	-	♥	-	♥	1		3	4			7	8
	Lilas vulgaire **	×	♥	-	-	-	♥	1							
	Nerprun purgatif	-	♥	-	♥	-	♥	1							
	Prunellier	♥	♥	♥	♥	♥	♥	1	2					7	8
	Tamaris	♥	♥	-	♥	♥	-		2						
	Troène vulgaire	-	♥	♥	♥	♥	-	1	2	3	4			7	8
	Viorne lantane	-	♥	♥	-	♥	-	1						7	
	Viorne obier	♥	♥	♥	×	♥	×						6	7	

** Hors essences ornementales

♥ : l'essence appréciée

× : l'essence refuse

- : l'essence supporte

ESPECES INVASIVES INTERDITES

Les essences suivantes sont considérées comme invasives en Basse-Normandie (source : *Liste des plantes vasculaires invasives de Basse-Normandie*, Conservatoire botanique national de Brest, janvier 2013) :

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Catégorie invasive proposée en Basse-Normandie 2013
INVASIVES AVEREES		
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	sénéçon en arbre	IA1e
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	crassule de Helms	IA1e
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	jussie faux-pourpier	IA1e
<i>Ludwigia uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara	jussie à grandes fleurs	IA1e
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	myriophylle aquatique	IA1e
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	rhododendron des parcs	IA1e
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	balsamine de l'Himalaya	IA1i
<i>Lemna minuta</i> Kunth	lentille d'eau minuscule	IA1i
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	renouée du Japon	IA1i
<i>Reynoutria sachalinensis</i> / <i>x bohemica</i>	x	IA1i
<i>Spartina x townsendii</i> H. Groves & J. Groves var. <i>anglica</i> (C.E. Hubb.) Lambinon & Maquet	spartine de Townsend	IA1i
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	berce de Caucase	IA2

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Catégorie invasive proposée en Basse-Normandie 2013
INVASIVES POTENTIELLES		
<i>Egeria densa</i> Planch.	élodée dense	IP1
<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees	éragrostis pectiné	IP1
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	hydrocotyle fausse renoncule	IP1
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	lindernie fausse gratiole	IP1
<i>Paspalum distichum</i> L.	paspale à 2 épis	IP1
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	arbres aux-papillons	IP2
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	paspale dilaté	IP2
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	sénéçon du Cap	IP2
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> / <i>edulis</i>	griffe de sorcière	IP4
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	herbe de la pampa	IP4
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	élodée crépue	IP4
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	érable sycomore	IP5
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	azolle fausse-fougère	IP5
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	cotule à feuilles de sénébière	IP5
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St. John	élodée de Nuttall	IP5
<i>Epilobium adenocaulon</i> Hausskn.	épilobe cilié	IP5
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	balsamine à petites fleurs	IP5
<i>Lathyrus latifolius</i> L.	pois-de-senteur vivace	IP5
<i>Lycium barbarum</i> L.	lyciet commun	IP5
<i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W. Meissn.	renouée à nombreux épis	IP5
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	laurier cerise	IP5
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	robinier faux-acacia	IP5
<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	rosier rugueux	IP5

Éléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

CONES DE VUE A PRESERVER OU A RESTAURER

A l'intérieur des cônes de vue à préserver, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis a minima à déclaration préalable. La transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager ou l'intérêt des perspectives monumentales.

Les nouvelles constructions devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb et les perspectives monumentales, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager et patrimonial de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

La recherche de maintien ou de la restauration du caractère ouvert des cônes de vues identifiés est un motif de non remplacement des plantations existantes.

ARBRES REMARQUABLES

Les arbres remarquables repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.
- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout **aménagement, modification du sol ou construction à moins de 10 mètres** de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

ESPACES JARDINES, FRANGES ET CŒUR DE HAMEAU A PRESERVER

Au moins 50% des espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver doivent demeurer en espace vert de pleine terre.

L'emprise au sol admissible au sein des espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver est limitée à 5% de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière, même si le règlement de la zone permet une emprise au sol supérieure. Elle ne peut être utilisée que pour l'extension de constructions existantes et la création d'annexes.

Celles-ci, ainsi que les éventuels aménagements de sol, devront être conçus pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

ESPACES VERTS COMMUNS ET PARC PUBLIC AU SEIN DES SECTEURS D'OAP

Au moins 50% des espaces verts communs et parc public à mettre en place définis par les OAP doivent être traités en espace vert de pleine terre. Ils devront de plus rester à plus de 90% non bâtis.

Lorsque les dispositions des OAP le prévoient, jusqu'à 10% de leur surface pourra être affectée à un autre usage dans les conditions énoncées par les OAP.

Éléments contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

ARBRES, HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTEGES

Les haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphiques au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas décrits ci-après. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Quatre niveaux de protections ont été définis en fonction de l'intérêt écologique et hydraulique de la haie. Dans tous les cas l'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.

Haies présentant un niveau d'enjeu limité

- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée jusqu'à la moitié du linéaire en lien avec un projet de construction ou agricole de nécessité avérée, notamment la création d'accès, et ne présentant pas de solutions alternatives raisonnables, à condition que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux hydrauliques, patrimoniaux et paysagers du site. Les linéaires détruits au-delà de 6 mètres, pour un projet de construction ou agricole de nécessité avérée, notamment la création d'accès et justifié selon les critères exposés ci-avant, devront être compensés par la création ou l'extension d'une haie.

Haies présentant un niveau d'enjeu moyen

- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, ou encore à la sécurité publique, et à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux hydrauliques, patrimoniaux et paysagers du site.
- Une réduction supérieure est autorisée jusqu'à la moitié du linéaire pour un projet d'intérêt public ou l'évolution d'une exploitation agricole, pour lesquels il n'existe pas de solutions de substitution raisonnable. Le projet devra également être étudié pour prendre en compte les enjeux hydrauliques, patrimoniaux et paysagers du site.

Haies présentant un niveau d'enjeu fort

- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à la sécurité publique, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux hydrauliques, patrimoniaux et paysagers du site.

Haies présentant un niveau d'enjeu très fort

- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à la sécurité publique ou la création d'un accès à une parcelle agricole, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux hydrauliques, patrimoniaux et paysagers du site. Dans le cas d'une suppression pour un projet agricole, les linéaires détruits devront être compensés.

PROTECTION DES ABORDS DE COURS D'EAU

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones d'expansion de crue connues et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagements nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

MARES ET POINTS D'EAU

Le comblement de mares et espaces en eau protégés repérés sur le document graphique est interdit. A titre exceptionnel, pour des mares présentant un intérêt écologique limité, un comblement pourra être autorisé pour répondre à une exigence fonctionnelle majeure pour une activité économique ou un service public. La destruction devra alors obligatoirement être compensée par la création d'une mare d'une surface et d'un potentiel écologique au moins égaux.

ZONES HUMIDES IDENTIFIEES

Les zones humides sont repérées sur le document graphique au titre du R123-11 i) du Code de l'Urbanisme sur la base de l'Atlas Régional des Zones Humides ou d'études spécifiques réalisées.

En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité (disposition 78 du SDAGE).

Toutes les constructions sont en règle générale interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée, à l'exception des cas décrits ci-après. La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Les aménagements et constructions suivants sont autorisés sous conditions :

- 1 Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - A la défense nationale ou à la sécurité civile

- A la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- 2 Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :
- A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
 - A la conservation ou à la protection de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Interventions sur le bâti ancien et éléments bâtis répertoriés au titre de l'article L151-19

INTERVENTIONS SUR LE BATI ANCIEN

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Les types d'enduits ou les traitements de façades seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et d'une bonne intégration dans la composition de la façade.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

ELEMENTS BATIS ET FAÇADES REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, certains bâtiments ou certaines façades présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficient, par le biais du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, d'une mesure de protection particulière.

La démolition d'un élément bâti ou d'une façade repérés au titre est soumise à permis et tous travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

La démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou d'une façade repérés est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.

En cas d'interventions sur le bâti ou d'une façade repérés, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, ancienne enseigne, etc.).

Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment ou de la façade si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

MURS ET CLOTURES ANCIENS

Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité, ou aux dispositions incluses dans un secteur d'OAP. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

Prise en compte des risques naturels

RISQUE INONDATION

Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par débordement des cours d'eau superficielles, les nouveaux logements hors logements de fonction agricole sont interdits.

Les nouvelles constructions (hors logement sauf logement de fonction agricole), les extensions et annexes des bâtiments existants (y compris logement) et les aménagements ne sont autorisés que sous réserve d'être compatibles avec le risque d'inondation (ex : planchers hors d'eau avec une marge de sécurité, distance minimum par rapport au cours d'eau, clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements, emprise minimum au sol, sens des constructions qui ne font pas obstacle à l'écoulement...).

Les changements de destination ne sont autorisés que sous réserve que les planchers bas soient mis hors d'eau, au-dessus de 1m par rapport au terrain naturel.

Le document graphique annexé au PLU fait état du risque en l'état des connaissances au 01^{er} juin 2018. Ce document est annexé à titre d'information. Les autorisations d'urbanisme sont instruites au regard des risques qui s'appliquent au moment de l'instruction (potentiellement mis à jour).

RISQUES D'INONDATION PAR REMONTEES DE NAPPES

Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par remontées de nappes, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières, en particulier pour les installations souterraines. Trois zones de risques ont été définies en fonction de la profondeur des nappes en période de très hautes eaux :

- Faible : Risque pour les infrastructures profondes 2.5 à 5m
- Moyenne : Risque pour les sous-sols 1 à 2.5m
- Forte : Risque pour les réseaux et sous-sols 0 à 1m

Pour les secteurs compris entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols), sont interdits :

- les sous-sols,
- l'assainissement autonome sauf avis favorable du SPANC,
- l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Pour les secteurs compris entre 1 et 2,5 mètres (risque d'inondation des sous-sols), sont interdits :

- les sous-sols,
- l'assainissement autonome sauf avis favorable du SPANC.

Le document graphique annexé au PLU fait état du risque en l'état des connaissances au 01^{er} juin 2018. Ce document est annexé à titre d'information. Les autorisations d'urbanisme sont instruites au regard des risques qui s'appliquent au moment de l'instruction (potentiellement mis à jour).

RISQUE CARRIERES

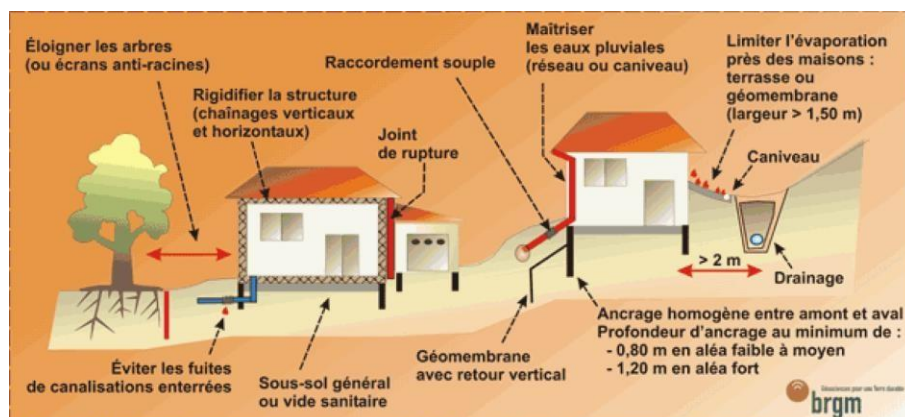
Dans les secteurs exposés à un risque lié à présence d'anciennes carrières, les constructions devront justifier de la prise en compte de ce risque à travers les études et les dispositions constructives appropriées. En l'absence de garanties suffisantes au regard des connaissances du sous-sol, les nouvelles constructions pourront être refusées.

Le document graphique annexé au PLU fait état du risque en l'état des connaissances au 01^{er} juin 2018. Ce document est annexé à titre d'information. Les autorisations d'urbanisme sont instruites au regard des risques qui s'appliquent au moment de l'instruction (potentiellement mis à jour).

RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT

La Communauté de Communes de la Vallée d'Auge est sujette à un risque de mouvement de terrain du phénomène de retrait-gonflement des argiles. Les recommandations suivantes extraites du site www.argiles.fr expliquent comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur. Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En

particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux. Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Source : BRGM / www.argiles.fr / juillet 2013

Le document graphique annexé au PLU fait état du risque en l'état des connaissances au 01^{er} juin 2018. Ce document est annexé à titre d'information. Les autorisations d'urbanisme sont instruites au regard des risques qui s'appliquent au moment de l'instruction (potentiellement mis à jour).

INFRASTRUCTURES TERRESTRES BRUYANTES

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au règlement graphique, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

Sur le territoire de la CCVA, la RD613 et les voies ferrées sont concernées.

Définitions

Accès : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

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

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe : Tout édifice d'une emprise au sol maximale de 30 m², détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses). On distingue dans certains cas des annexes de petite taille, d'une emprise au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 3,5 mètres.

Attique (étage attique) : Étage placé au sommet ou au milieu d'un édifice, de proportions moindres que les étages supérieurs ou inférieurs, séparé par une corniche du reste de la construction. Il présente ainsi une autonomie de volume et un retrait minimal de 1,5 mètre vis-à-vis des façades sur l'essentiel du pourtour de la construction pour être considéré comme étage attique au sens du présent règlement.

Bâti ancien : Est considéré comme bâti ancien au sens du présent règlement tout édifice dont la construction est antérieure à 1945.

Clôture : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

Comble : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher. Lorsque le règlement autorise un étage sous comble, celui-ci peut comprendre 1,5 m maximum de pied droit dans la façade, sous réserve des autres dispositions du règlement.

Emplacement réservé : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

Emprise au sol : Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol et la surface de l'unité foncière comprise au sein de la zone considérée.

Etage droit : cf. niveau

Etage sous comble : cf. Comble

Façade : paroi extérieure d'une construction.

Faîtage : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants. Le faîtage de la toiture principale sera généralement le point le plus haut de la construction au sens du présent règlement (cf. hauteurs)

Hauteur par rapport au terrain naturel (*Sauf mention contraire, les hauteurs définies par le présent règlement le sont toujours par rapport au terrain naturel*) : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas pris en compte. La hauteur maximale s'applique en revanche aux autres structures d'initiative privée comme les éoliennes.

Hauteur au point le plus haut : différence d'altitude maximale admise entre le point le plus haut de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux.

Limite séparative : limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement.

Limite d'alignement ou limite sur voies / rues : limite entre l'unité foncière et les voies et emprises publiques.

Local accessoire : local pouvant être intégré ou contigu à la construction principale et dont la surface demeure limitée vis-à-vis de celle-ci. Le local accessoire a une destination qui diffère de la construction principale tout en étant directement liée à son fonctionnement : espace de vente et d'exposition pour une activité industrielle, bureaux rattachés à entreprise de construction, loge de gardien pour une entreprise, atelier ou professionnel au sein d'un logement, etc. (cette notion est donc à différencier de celle de bâtiment accessoire ou annexe, détaché du bâtiment).

Au sens du règlement, ces locaux accessoires ont la même destination que la construction principale. La réintégration d'un logement de gardien aux espaces professionnels de l'entreprise ne constitue pas un changement de destination. En revanche sa transformation en logement indépendant en constitue un et doit être autorisé par le règlement de zone.

Marge de recul pour les règles de clôture : Les règles définissant les types de clôtures possibles à l'alignement de la voie s'appliquent également le long des limites séparatives lorsque la construction est implantée en retrait de la voie. La distance entre l'alignement de la rue et la construction est la marge de recul. Sur cette distance, le traitement des limites séparatives est similaire à celui de la limite sur rue.

Niveau droit, nombre de niveaux : Un niveau droit correspond à un étage d'une construction. Sa hauteur courante est d'environ 3 mètres, mais peut être supérieure par exemple dans le cas d'une construction couverte par une toiture terrasse ou pour correspondre aux hauteurs de constructions anciennes voisines. Les sous-sols ou entresols ne dépassant pas de plus d'un mètre le niveau du sol naturel ne sont pas comptés dans le nombre de niveau autorisé.

Opération d'ensemble : Cette expression signifie que le projet comporte plusieurs unités (nouvelles parcelles, logements, locaux commerciaux, etc.) réunies au sein d'une composition globale, prévoyant le cas échéant les voies, espaces communs et locaux annexes nécessaires au projet, et faisant l'objet d'une demande d'urbanisme unique. Ce terme ne fait donc pas référence à une procédure particulière.

Parement : matériaux de surface visible d'une construction.

Pignon : mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

Reconstruction : construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

Restauration : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction.

En retrait : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement ou à distance d'une limite séparative

Surface de plancher : surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

Toiture terrasse ou à faible pente : Pour l'application du présent règlement, les toitures dont la pente est inférieure à 20% sont considérées de la même façon.

Unité foncière : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Lorsqu'une limite de zone coupe une unité foncière, seule la partie de l'unité foncière à l'intérieur de la zone est prise en compte pour le calcul des différentes règles (coefficient d'emprise au sol et de pleine terre notamment).

Voirie : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Cahier des préconisations environnementales

Domaine	Objectif	Thématique	Préconisations
AMENAGEMENT	Optimiser la ressource foncière par des formes adaptées au contexte de la commune	Formes urbaines	Favoriser des typologies urbaines compactes, économes en ressources terrain, qui concilient la production d'un espace urbain cohérent (usage et formes) et les aspirations résidentielles des habitants.
		Les espaces extérieurs dans les aménagements	Renforcer la présence du végétal et de l'eau dans les aménagements en accompagnement des constructions et des espaces publics (voirie, place...).
	Tendre vers des éco-aménagements où les caractéristiques physiques et climatiques sont intégrées à la conception de l'aménagement	Cycle de l'eau	Favoriser la présence du végétal afin de faciliter la gestion des eaux pluviales (espaces tampons limitant les vitesses d'écoulement, rétention d'eau, abaissement des charges polluantes).
			Limiter l'imperméabilisation des sites et définir une stratégie de gestion des eaux pluviales, au plus proche du cycle naturel de l'eau, qui favorise leur écoulement en surface avant de les restituer au plus près du milieu.
	Prendre en compte l'offre de services et les circulations dans le site où s'insère l'aménagement	Energie	Concevoir des aménagements dont les besoins en énergie sont évalués et limités.
			Identifier les flux principaux qui irriguent le projet dans son site d'implantation pour en déduire un maillage et une desserte favorisant l'accessibilité pour tous, la mobilité douce et les transports mutualisés.
BATIMENT NEUF	Être en harmonie avec le milieu d'accueil en considérant ses atouts et contraintes	Morphologie et orientation des bâtiments	Définir des morphologies et organiser les espaces pour profiter des atouts du lieu et garantir un confort d'été et un éclairage naturel, tout en minimisant les pertes d'énergie.
	Améliorer la qualité du bâti	Qualité des ouvertures	Favoriser le captage solaire passif et l'éclairage naturel et systématiser les protections solaires externes des baies du Sud-Est au Sud-Ouest.
		Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation réglementaires.
		Efficacité des moyens de production de chauffage	Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
		Energies renouvelables	Proposer des dispositifs de productions d'énergies renouvelables bien intégrés en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.
		Végétalisation	Végétaliser les pieds de façades et les façades.
	Accroître l'efficacité des installations techniques	Puits canadien/ventilation double flux	Favoriser le préchauffage ou le rafraîchissement de l'air neuf par puits canadien.
			Favoriser la ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité de l'air.
		Maîtrise des consommations d'électricité	Limiter les consommations d'électricité spécifiques dans les bâtiments à usage d'habitation.
		Maîtrise des consommations d'eau	Favoriser les systèmes de récupération d'eaux pluviales pour couvrir une qualité significative des besoins ne nécessitant pas d'eau potable.

	Construire des bâtiments « écologiques »	Matériaux et systèmes constructifs	Privilégier des procédés constructifs et matériaux qui limitent les impacts sur l'environnement et opter pour des matériaux qui ne nuisent pas à la qualité de l'air intérieur. Prendre en compte l'ensemble du cycle de vie des matériaux utilisés et privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables
BATIMENT A REHABILITER	Réhabiliter pour approcher les performances réglementaires du « neuf »	Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation.
		Qualité des ouvertures	Adopter des baies qui limitent les déperditions d'énergie et prendre en considération les apports solaires (étudier les occultations extérieurs pour tendre vers un confort d'été).
		Efficacité des moyens de production de chauffage	Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
		Energies renouvelables	Proposer des dispositifs de productions d'énergies renouvelables bien intégrés en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.

Référentiel des plantes allergènes de l'ARS Basse Normandie

PRSE 2 AIR EXTÉRIEUR

EN BASSE-NORMANDIE, LE PLAN RÉGIONAL SANTÉ ENVIRONNEMENT 2 ADOPTÉ EN 2011 PRÉVOIT DES ACTIONS RELATIVES À L'AIR EXTÉRIEUR (CE ORIENTATION 1 DU PRSE 2).



Réduire les expositions aux pollens et substances végétales allergisantes

LES POLLUANTS GAZEUX OU SUBSTANCES VÉHICULÉES (POLLENS ALLERGISANTS, MOISSISSURES, PARTICULES...) CONTENUS DANS L'AIR ONT UN EFFET DIRECT SUR LA SANTÉ HUMAINE.

L'exposition aux substances végétales irritantes ou allergènes et la préservation de la biodiversité peuvent être impactées par les choix effectués lors des plantations de végétaux. Ce guide constitue un référentiel simple mais adapté pour la Basse-Normandie.



L'allergie est causée par les grains de pollen qui sont libérés dans l'air. Deux éléments définissent les caractéristiques des pollens dont la dissémination se fait par le vent (graminées, arbres principalement) :

- > Plus il est petit, plus il restera dans l'air et plus il pénétrera rapidement dans les voies respiratoires.
- > Plus la plante produit de grains de pollen et plus le risque d'exposition allergique est élevé.

La période et le mode de pollinisation divergent selon les essences, elle peut-être entomophile (pollen véhiculé par les insectes) ou anémophile (pollen transporté par le vent). Les pollens des plantes entomophiles ne sont pas concernés par la problématique.

QUELQUES EXEMPLES POUR AGIR

- > Éviter la plantation d'espèces fortement allergisantes.
- > Diversifier les plantations ou aménagements extérieurs permet de diminuer la concentration de pollens d'une même espèce dans l'air.
- > Tailler régulièrement sa haie à l'automne empêche les fleurs d'apparaître et ainsi diminue la quantité de grains de pollen émise dans l'air.

N'oubliez pas de privilégier les essences locales non invasives et favorables à la biodiversité.

LIENS UTILES

PRSE2 en Basse-Normandie
<http://www.ars.basse-normandie.sante.fr/>

Région Basse-Normandie
<http://www.region-basse-normandie.fr/>

Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA)
<http://www.pollens.fr/>

Mission de coordination régionale sur les « Espèces Invasives » animée par le Conservatoire des Espaces Naturels de Basse-Normandie (CENBN)
<http://www.cen-bn.fr/>

POUR TOUT RENSEIGNEMENT

ABBAYE ALIX-DANIES
Place Reine Mathilde
CS 50523 - 14035 Caen Cedex 3
da44@crba.fr

RÉGION BASSE
NORMANDIE

ars
Agence Régionale de Santé
Basse-Normandie



LES PLANTES ALLERGÈNES EN BASSE-NORMANDIE

RÉGION BASSE
NORMANDIE

ars
Agence Régionale de Santé
Basse-Normandie

RÉFÉRENTIEL DES PLANTES ALLERGENES

ARBRES

HERBACES

GENRE / FAMILLE		JANVIER	FÉVRIER	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOÛT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	Origine / statut	Intérêt pour la biodiversité
AULNE (Ainus)												Indigène *	  
BOULEAU (Betula)												Indigène *	 
CHARME (Carpinus)												Indigène *	 
CHATAIGNIER (Castanea)												Indigène *	 
CHÊNE (Quercus)												Indigène *	  
CYPRES (Cupressus)												Exotique	
ERABLE (Acer)												Indigène *	
FRÊNE (Fraxinus)												Indigène *	  
HETRE (Fagus)												Indigène *	
NOISETIER (Corylus)												Indigène *	  
NOYER (Juglans)												Indigène *	   
ORME (Ulmus)												Indigène *	
PEUPLIER (Populus)												Indigène *	
PLATANE (Platanus)												Exotique	
SAULE (Salix)												Indigène *	  
THUYA (Thuja)												Exotique	
TILLEUL (Tilia)												Indigène *	   
TROËNE (Ligustrum)												Indigène *	 
AMBROISIE à feuille d'armoise (Ambrosia artemisiifolia)												Exotique / Invasif	
ARMOISE (Artemisia)												Indigène *	
GRAMINÉES (Poaceae)												Indigène *	
ORTIE (Urtica)												Indigène *	
OSEILLE (Rumex)												Indigène *	
PLANTAIN (Plantago)												Indigène *	

LÉGENDE

Pic de pollinisation	Période de pollinisation possible
4 FORTEMENT ALLERGIANT	
3	
2	
1 FAIBLEMENT ALLERGIANT	
Attire les insectes butineurs	
Attire les auxiliaires des cultures	
Attire les oiseaux	
Attire les mammifères	

* Origine locale validée selon espèce

