

# Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ETERVILLE

## REGLEMENT



VU POUR ETRE ANNEXE A LA  
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN  
DATE DU :

Le maire :

Pièce n° 4



# SOMMAIRE

<b>DEFINITIONS :</b>	page 4
<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AU PLAN</b>	page 8
<u>CHAPITRE I – CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT</u> .....	page 9
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL .....	page 9
ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT.....	page 9
ARTICLE 3 – CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME .....	page 9
ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	page 13
<u>CHAPITRE II – REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL</u>	page 14
ARTICLE 1 – AFFECTATION DES ZONES .....	page 14
ARTICLE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX UTILISATIONS DU SOL EXISTANTES ET INCOMPATIBLES AVEC L'AFFECTATION DES ZONES DEFINIES PAR LE REGLEMENT SPECIFIQUE A CHAQUE ZONE .....	page 14
ARTICLE 3 – EFFET DES EMPLACEMENTS RESERVES .....	page 15
ARTICLE 4 – CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL .....	page 15
ARTICLE 5 – REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES .....	page 15
ARTICLE 6 – CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE .....	page 16
ARTICLE 7 – EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION .....	page 16
ARTICLE 8 : ADAPTATIONS MINEURES .....	page 16
ARTICLE 9 : DATE DE REFERENCES .....	page 16
ARTICLE 10 : INFORMATIONS IMPORTANTES .....	page 16
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES</b>	page 17
<u>CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc</u> .....	page 18
<u>CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uz</u> .....	page 28

<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	page 36
<u>CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU</u> .....	page 37
<u>CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AUe</u> .....	page 50
<u>CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU</u> .....	page 57
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	page 58
<u>CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A</u> .....	page 59
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	page 67
<u>CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N</u> .....	page 68
<b>ANNEXES :</b>	page 75

## DEFINITIONS :

### • **ALIGNEMENT** :

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

### • **BATIMENTS ANNEXES** :

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles. Ex. : *remises, abris de jardin, garages, celliers ...* Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

### • **CATEGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** : (art. R.123-9 du code de l'urbanisme)

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- commerce ;
- artisanat ;
- industrie ;
- exploitation agricole ou forestière ;
- fonction d'entrepôt ;
- et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

### • **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** :

Le **Coefficient d'Occupation du Sol (COS)** qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (...) Cf. art. R.123-10 du Code de l'urbanisme.

### • **SHOB / SHON** (art. R.112-2 du code de l'urbanisme) :

La **Surface Hors Oeuvre Brute** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La **Surface Hors Oeuvre Nette** d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) - des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial ;
- b) - des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) - des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) - Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) - D'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des *a, b et c* ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

#### • **EMPRISE AU SOL :**

L'emprise au sol des constructions se définit par la **projection verticale des bâtiments, au sol**, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, terrasses, débords de toiture...*) et autres saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, paires-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures...*), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre...

Le **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S)** autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m<sup>2</sup>.

Les bâtiments enterrés ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol dès lors que la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 0,60 m le niveau naturel environnant.

#### • **EMPRISES PUBLIQUES :**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

#### • **EXTENSION :**

Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

#### • **FAÇADE DE CONSTRUCTION :**

Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

#### • **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

Sauf si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction  
Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.

#### • **LIMITES SEPARATIVES :**

##### **Limites latérales :**

Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

### **Limites de fonds de parcelles :**

Est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain la plus éloignée de celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

### **• LOTISSEMENTS ANCIENS**

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (*article L.315-8 du Code de l'Urbanisme*).

### **• PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol éventuelle est calculée globalement.

Le C.O.S. éventuel s'applique au terrain de l'opération.

### **• RETRAIT :**

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (*articles 6 et 7 des règlement de zone*) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures, ...*), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors oeuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (*circulation piéton, voitures, ...*).

### **• UNITE FONCIERE OU TERRAIN :**

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

Sont prises en compte, pour le calcul des droits à construire, les parties grevées par un espace boisé classé et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16.

### **• VOIE :**

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (*article 6 des règlements de zone*), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées*).

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Un chemin d'exploitation n'est pas une voie.

• **VOLUMETRIE :**

Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**.

Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faîtage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

**TITRE I :**  
**DISPOSITIONS**  
**GENERALES**  
**APPLICABLES AU PLAN**



# **CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT**

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L. 123-1 et R. 123-16 à R. 123-24 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'ETERVILLE tel que précisé sur les documents graphiques.

## **ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT**

Le plan local d'urbanisme gère l'affectation des espaces et les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, qu'elle soit ou non assujettie à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (code minier, code forestier, code rural, installations classées...)

## **ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME**

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, nonobstant les dispositions du présent règlement :

### **1- Les règles générales d'urbanisme**

#### **a) Les dispositions du règlement national d'urbanisme visées à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme :**

***Art. R.111-2** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.*

***Art. R.111-3-2** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur localisation, sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

#### **Art. R.111-4**

*Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

*Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.*

*La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :*

*a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*

*b) A la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.*

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

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

*Le nombre des accès sur les voies publiques peut 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.*

#### **Art. R 111-14-2**

*Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

#### **Art. R 111-15**

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R 122-22*

#### **Art. R 111-21**

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

#### **b) Les articles L.111-10, L.421-3 à L.421-5, et R.443-9 du code de l'urbanisme :**

**Art. L.111-10** *Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés pour ce projet ont été délimités.*

*L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions. sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération*

*d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public intercommunal compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés.*

*Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.*

*La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.*

**Art. L.421-3** *Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de constructions prévues à l'article L. 111-3.*

*En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.*

*Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4-12° de la loi n°66-1069 du 31 décembre 1966. en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.*

*Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 € par place de stationnement : cette valeur, fixée par référence à l'indice du coût de la construction du quatrième trimestre 1985 publié par l'institut national de la statistique et des études économiques, est modifié au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice connu à cette date.*

*Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des alinéas 3 et 4 du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue à l'alinéa 3, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.*

#### **Art. L.421-4**

*Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.*

*NOTA : Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 41 : La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007.*

#### **Art. L.421-5**

*Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer*

*dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.*

*NOTA : Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 41 : La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007.*

#### **Art. R.443-9**

*Le camping et le stationnement des caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage sont interdits :*

*1° Sur les rivages de la mer.*

*2° Dans les sites classés ou inscrits, à l'intérieur des zones définies au 3° de l'article 1er de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, autour d'un monument historique classé, inscrit ou en instance de classement, dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain, ainsi que dans les zones de protection établies en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 sur la protection des monuments naturels et des sites ; sauf en ce qui concerne les sites classés ou en instance de classement, des dérogations à l'interdiction peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et, le cas échéant, de la commission départementale des sites ; en ce qui concerne les sites classés, des dérogations peuvent être accordées par le ministre chargé des sites ou, s'il s'agit de sites naturels, par le ministre chargé de la protection de la nature et de l'environnement après avis de la commission départementale des sites ;*

*3° Sauf avis favorable du conseil départemental d'hygiène dans un rayon de 200 mètres des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection déterminés conformément au décret n° 67-1093 du 15 décembre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application des articles L. 1321-2, L. 1321-10 et L. 1324-3 du code de la santé publique (dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2000-548 du 15 juin 2000).*

#### **c) Les règles d'urbanisme contenues dans les lotissements non devenus caducs en application des dispositions de l'article L.315-4 du code de l'urbanisme :**

##### **Art. L 315-4**

*(Abrogé par Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 22 III - J.O. du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er juillet 2007)*

*Lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, l'autorité compétente peut modifier tout ou partie des documents, et notamment le cahier des charges du lotissement, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme.*

*La décision de l'autorité compétente est prise après enquête publique et délibération du conseil municipal.*

*Lorsque le plan local d'urbanisme n'est pas encore approuvé, l'enquête publique afférente au projet de modification visé au premier alinéa du présent article peut être effectuée en même temps que l'enquête publique sur ledit plan.*

*Dans le cas où le lotissement a été créé depuis plus de vingt ans et comporte au moins cinquante lots, l'enquête publique prévue au deuxième alinéa du présent article fait l'objet d'une décision de l'autorité compétente affichée en mairie et à l'intérieur du lotissement et publiée dans au moins deux journaux locaux.*

*Dans tous les autres cas, notification de l'ouverture de l'enquête publique est adressée par lettre recommandée à chacun des propriétaires des lots, selon les règles en vigueur en matière d'expropriation.*

*Dans le cas où le lotissement a été autorisé postérieurement à la date d'entrée en vigueur du décret prévu à l'article L. 315-1 (alinéa 1er), le règlement du lotissement, s'il en a été établi un, peut, après la vente du dernier lot ou cinq ans après l'autorisation de lotir, être incorporé au plan d'occupation des sols rendu public ou au plan local d'urbanisme approuvé par décision de l'autorité compétente prise sur la demande ou après avis du conseil municipal de la commune. Le régime juridique des plans locaux d'urbanisme est applicable aux dispositions ainsi incorporées.*

*NOTA : Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 41 : La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007.*

#### **ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le présent règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune (Titre I - Chapitre 2),
- des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- **LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones déjà équipées ou qui seront équipées à court terme.

Elles comprennent:

- **La zone Uc** : Correspond à des secteurs déjà urbanisés essentiellement affectés à de l'habitation sous forme pavillonnaire ou d'habitat groupé.  
Les activités qui sont compatibles avec l'habitat n'en sont pas exclues.

- **La zone Uz.**: Elle correspond à la zone d'activité de l'Intendance située en bordure de la Départementale 8.

- **LES ZONES NATURELLES** auxquelles s'appliquent les dispositions des titres III, IV et V sont des zones non équipées ou faiblement équipées.

Elles comprennent :

#### **Les zones d'urbanisation future**

-**La zone 1 AU** : zone d'habitation urbanisable à court terme ou moyen terme, constructible sous certaines conditions

**Le secteur 1 AUdc** exclusivement voué à recevoir de l'habitat sous forme de petits collectifs avec possibilité de réaliser des commerces en rez de chaussée.

**Le secteur 1 AUe** : future zone qui recevra des équipements d'intérêt collectif.

- **La zone 2 AU** : zone urbanisable à terme, inconstructible actuellement.

**L'urbanisation de cette zone 2AU nécessitera une modification du PLU.**

## **La zone agricole :**

-**La zone A** : zone de protection de l'économie agricole et des richesses du sol et du sous-sol

**Le secteur Ap**, de protection paysagère, n'admet aucune construction même celle liée à l'activité agricole.

## **La zone naturelle et forestière :**

- **La zone N** : zone de protection des sites et des paysages

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme **espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-24.

- **Les emplacements réservés** aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

- **les éléments bâtis ou naturels identifiés comme éléments remarquables** (L 123.1.7)

## **CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL**

### **ARTICLE 1 - AFFECTATION DES ZONES**

L'affectation des zones et les activités, constructions ou installations qui y sont, soit autorisées, soit interdites sont précisées dans le règlement particulier y afférent.

Pour la lecture des articles 1 et 2 des règlements spécifiques à chaque zone, les principes suivants sont adoptés, sous réserve de l'application des dispositions particulières du présent chapitre et sans préjudice de l'application des règles générales rappelées au chapitre 1 du présent titre.

a) Dans les zones urbaines, toute activité, construction, ou installation qui n'est pas explicitement interdite est autorisée.

b) Dans les zones naturelles d'urbanisation future, toute activité, construction ou installation qui n'est pas explicitement autorisée, est interdite.

### **ARTICLE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX UTILISATIONS DU SOL EXISTANTES ET INCOMPATIBLES AVEC L'AFFECTATION DES ZONES DEFINIE PAR LE REGLEMENT SPECIFIQUE A CHAQUE ZONE**

L'extension des activités, constructions ou installations incompatibles avec l'affectation des zones, existantes à la date de référence, est interdite, à moins qu'il n'existe aucune zone qui, par nature, soit destinée à l'accueil des activités, constructions ou installations concernées.

Toutefois, des extensions mesurées pourront être autorisées sauf disposition contraire du règlement spécifique de la zone. On entend par extension mesurée, l'augmentation du volume du bâtiment ou la construction d'un bâtiment annexe sur l'îlot de propriété. Le

caractère mesuré de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés. On retiendra notamment :

- le critère d'augmentation des nuisances pour les activités préexistantes en zone urbaine à vocation d'habitat ;
- la nécessité de soustraire de nouveaux terrains à l'activité agricole en zone A par rapport à la situation existante à la date de référence ;
- l'effet de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan en zone d'urbanisation future ;
- le quantitatif et le qualitatif de l'extension dans les zones de protection des sites.
- le caractère mesuré sera apprécié par rapport à l'existant à la date de référence.

### **ARTICLE 3 - EFFET DES EMPLACEMENTS RESERVES**

Sous réserve qu'il ne conduise, par son étendue, à dénaturer la vocation de la zone dans laquelle il est créé, l'emplacement réservé vaudra disposition particulière d'utiliser le sol aux fins prévues par la réserve.

Cette disposition n'est pas applicable si l'objet de la réserve est trop général pour que ses conséquences aient pu être normalement appréciées lors de l'enquête publique (ex. : une réserve pour équipement public qui ne préciserait ni la nature, ni la consistance de l'équipement prévu).

### **ARTICLE 4 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL**

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant les conditions ci-dessus peuvent être autorisés dans toutes les zones. Il pourra ne pas être tenu compte des règles d'implantation et de densité qui rendraient l'opération techniquement impossible.

### **ARTICLE 5 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES**

Sous réserve que le principe de réhabilitation soit autorisé dans la zone, une construction est considérée comme vétuste si son état de dégradation demeure insuffisant pour qu'elle soit considérée comme une ruine. Notamment, les murs extérieurs, y compris les pointes de pignon, devront avoir été intégralement conservés et leur état de solidité devra être suffisant pour ne pas s'écrouler en cours de travaux à peine de déchéance.

La réhabilitation de ces constructions pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet de rendre l'immeuble moins conforme aux dispositions des articles 5 à 13 du règlement afférent à la zone dans laquelle il est situé.

Cette disposition ne s'applique pas au changement de destination de l'immeuble dont l'autorisation demeure régie par le règlement particulier de la zone d'implantation.

Selon l'article L 111-3 (2<sup>ème</sup> alinéa), *"Peut également être autorisée (...), la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."*

## **ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE**

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée si cette construction n'est pas moins conforme aux dispositions des articles 5 à 13 du règlement de la zone d'implantation et si cette reconstruction intervient dans les deux ans de la survenance du sinistre. En cas de dépassement de la densité fixée à l'article 14 du règlement de la zone d'implantation du bâtiment sinistré ou en l'absence de gestion de la densité, la surface hors oeuvre nette de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la surface hors oeuvre nette de l'immeuble sinistré à moins qu'une hauteur supérieure exigée pour une meilleure insertion dans les constructions existantes, ne conduise à une densité supérieure.

N'est pas considéré comme sinistre pour l'application du présent article, la destruction accidentelle en cours de travaux d'un bâtiment visé à l'article 5 ci-dessus.

## **ARTICLE 7 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION**

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création dans le secteur concerné.

## **ARTICLE 8 ADAPTATIONS MINEURES**

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme, avant-dernier alinéa, dispose que les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Il est rappelé :

- le principe de non-cumul d'adaptations mineures à plusieurs règles ;
- le principe de non-cumul du bénéfice d'une règle particulière et d'une adaptation mineure à cette règle. Une règle particulière est une règle qui a pour effet d'assouplir le principe lorsque certaines conditions sont réunies.

## **ARTICLE 9 - DATE DE REFERENCE**

La date de référence visée par les différentes règles du présent document est la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme applicable sur le territoire communal.

## **ARTICLE 10 - INFORMATIONS IMPORTANTES**

Le pétitionnaire doit justifier dans le dossier soumis au contrôle de l'administration les éléments de fait lui permettant de prétendre au bénéfice d'une règle particulière. A défaut, l'administration qui instruit le dossier n'étant pas tenue de procéder à une enquête sur le terrain, le demandeur s'expose à un refus d'autorisation.

Les décisions du maire au nom de la commune sont soumises à un contrôle de leur légalité par le représentant de l'Etat dans le département. Le représentant de l'Etat peut exiger le retrait d'une décision illégale et demander son annulation devant le tribunal administratif.



**TITRE II :**  
**DISPOSITIONS**  
**APPLICABLES AUX**  
**ZONES URBANISEES**

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc**

### **Caractéristiques générales :**

La zone Uc correspond à des secteurs déjà urbanisés principalement affectés à de l'habitation sous forme de constructions individuelles, et/ou de petits ensembles de faible densité.

Les activités, qui sont compatibles avec l'habitat, n'en sont pas exclues. Toutefois, la part dominante de l'habitat doit lui conférer un caractère de zone résidentielle.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

### **Rappels :**

*- l'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme*

*- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*

*- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques*

*- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.*

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE Uc1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux
- Les installations classées
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes
- Les carrières

- Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés.

### **Risque d'inondation par remontées de nappes :**

*Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, notamment par résurgence des nappes souterraines, (Cf. Cartographie du risque élaborée par la DIREN Basse-Normandie) toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être proscrite pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.*

*A cette fin sont interdits :*

- *tout type de construction dans les zones d'aléa très fort (débordements de nappe constatés),*
  - *tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;*
  - *les sous-sols, y compris dans les zones d'aléa modéré (Profondeur de l'eau de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols (Cf. carte en annexes du PLU) ;*
- Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m)*
- *les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.*

## **ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

De manière générale, la zone Uc admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les entrepôts liés aux commerces de détail et agricole à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement urbain.
- les constructions, installations et/ou équipements nécessaires aux services ou d'intérêt collectif
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient, par leur destination liées à l'habitation, à l'activités urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- Les affouillements et exhaussements de sols indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- L'aménagement et l'extension des installations existantes, classées ou susceptibles de l'être, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Uc3 – ACCES**

#### **I – Accès :**

##### **- Terrains enclavés**

Tout terrain enclavé, qui ne dispose pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

##### **- Adaptation des accès à l'opération envisagée**

- Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

##### **- Accès sur les voies publiques**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

#### **II – Voirie :**

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Pour les voies en impasse, elles doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE Uc4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Alimentation en eau potable :**

- Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

## II – Assainissement :

**La commune d'Éterville appartenant au territoire de la communauté d'agglomération de Caen la Mer, le règlement d'assainissement de celle-ci s'y applique (cf règlement dans annexes sanitaires)**

### **a) eaux usées**

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article 2 du présent règlement, doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles de prélèvements des effluents par les autorités compétentes.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Pour les eaux usées non domestiques, les rejets doivent se réaliser conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la santé publique :

*"Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.*

*L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.*

*Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement, aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."*

### **b) eaux pluviales**

Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

Des aménagements spécifiques (bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (ex : lotissement), les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement type déshuileur/débourbeur.

Par ailleurs, le plan d'aménagement d'ensemble de telles opérations devra intégrer une gestion alternative des eaux pluviales à travers notamment la réalisation de noues plantées pour l'infiltration des eaux non traitées au niveau de la parcelle, et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

La voie structurante servira de support à la réalisation de noues plantées.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la collecte des eaux pluviales, dans une logique de développement durable. (arrosage, nettoyage de voitures...)

### **c )Défense incendie**

Toute opération d'aménagement devra intégrer les réserves nécessaires pour assurer la défense incendie.

### **III – Autres réseaux :**

#### **a) réseaux d'électricité, d'éclairage public et de téléphone**

-Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

#### **b) extension des réseaux et branchements (raccordements)**

-Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

### **ARTICLE Uc5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE Uc6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement et à 10 mètres minimum de l'axe des voies, sauf alignement important de fait.

a)- En cas d'implantation dans un alignement de fait, les constructions pourront être implantées à l'alignement de la voie publique

b) En cas d'implantation hors d'un alignement de fait, tout point de la construction devra être implanté avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

c) Des reculs différents pourront être autorisés dans le cas d'impératif technique ou architectural.

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et groupes d'habitations.

### **ARTICLE Uc7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres. ( $L > H/2$ )

Sont autorisées sur les limites séparatives, les constructions d'une hauteur inférieure à 4 mètres, mesurée en limite séparative.

En cas d'implantation en adossement à un bâtiment existant ou dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, la construction en limite séparative est autorisée si le nouveau bâtiment est édifié en harmonie (hauteur, longueur, matériaux) avec le bâtiment existant.

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et groupes d'habitations.

## **ARTICLE Uc8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des marges différentes pourront être autorisées en cas de constructions existantes pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux.

## **ARTICLE Uc9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la superficie totale de la parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux groupes d'habitations.

## **ARTICLE Uc10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

La hauteur ne peut excéder 6 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

La hauteur de la construction principale doit rester en harmonie avec celle des constructions principales avoisinantes.

Pour assurer cette homogénéité, une hauteur moyenne ou bien égale à l'une des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère pourront être imposées.

Au-dessus des limites de hauteur fixées, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs - pignons, etc...

### **Pour les annexes :**

La hauteur des garages (non accolés au bâtiment principal) et des abris de jardins est limitée à 3 m au faîtage

## **ARTICLE Uc11- ASPECT EXTERIEUR**

Application de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme :

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

### **A - ASPECT DES BATIMENTS**

#### **1) Esthétique générale :**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications des constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité (Maison d'architecte et maison respectant les principes fondamentaux de la Haute Qualité Environnementale) ou d'adjonction à une construction existante, notamment les vérandas.

Dans un objectif de développement durable, les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'installation de capteurs solaires, dont l'intégration architecturale doit toutefois être soignée.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...) sont interdites.

De même, toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

#### **2) Toutes constructions :**

Lorsque les constructions environnantes existantes présentent des caractéristiques architecturales dominantes (forme/couleur de toiture, teinte de matériaux, type de clôtures), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction principale, hormis les annexes et vérandas, pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

En conséquence :

##### **a) La Volumétrie :**

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

La réalisation de sous sol est interdite.

##### **b) Les ouvertures et ouvrages en saillie :**

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.



### **c) Les toitures :**

Les constructions principales à usage d'habitation auront des toitures dont les pentes varieront entre 40° et 60°.

Toutefois, les nouvelles constructions qui présentent un intérêt architectural de qualité (maison d'architecte, maison à haute Qualité Environnementale) pourront avoir d'autres formes de toiture.

De même, il sera autorisé des toits terrasses ou monopente pour les extensions et les annexes.

Pour les constructions publiques et pour les éléments de liaison en complément du corps principal du bâtiment et pour les bâtiments annexes, d'autres formes de toitures que celles existants dans l'environnement proche sont admises.

### **d) Les Matériaux :**

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoise) devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux, soit peint dans une teinte qui se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Le blanc pur étant strictement interdit.

L'utilisation de bardage en bois est autorisée.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes et les vérandas.

Pour les habitations, les matériaux de couvertures obligatoires seront :

- La petite tuile plate en terre cuite ou aspect terre cuite.
- L'ardoise naturelle
- L'ardoise en fibro-ciment teinté ardoise

La pose en diagonale est interdite

L'utilisation de toiture en zinc pourra être autorisée pour les nouvelles constructions (maisons principales et extensions) qui respectent les principes fondamentaux de la haute qualité environnementale (HQE) ou les constructions qui présentent un intérêt architectural de qualité.

De même, l'utilisation du bac acier est autorisée pour les annexes au toit monopente lorsque celui-ci n'est pas visible de l'espace public.

## **B – CLOTURES**

Les clôtures situées à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes de qualité afin de s'harmoniser avec elles.

- Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celle-ci, devront être constituées :
  - soit d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierre de pays n'excédant pas 1,20 m de hauteur moyenne.
  - soit d'un grillage (hauteur maximale 1,20m) doublée d'une haie vive d'essence locale
- les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m.

#### **Sont interdits :**

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade,
- les murs de parpaings, non destinés à rester apparents ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.
- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, d'une hauteur supérieure à 0,50m en limite séparative de propriété,

### **C- ADAPTATION AU SOL**

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Uc12- STATIONNEMENT DES VEHICULES EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les portails seront en retrait suffisant d'au moins 5 m au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voiries publiques, notamment dans les rues étroites et les impasses où cette règle est obligatoire.

Devant les établissements publics, il devra être réalisé des équipements nécessaires au stationnement des vélos.

## **ARTICLE Uc13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1- Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R. 130-1 à R. 130-24.

### **2- Obligation de planter**

Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales (**cf liste des plantations conseillées en annexe**).

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

50 % de la superficie du terrain seront traités en espace vert planté et comprendront au minimum un arbre de haute tige pour 300 m<sup>2</sup>

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement.

En bordure des chemins ruraux ou communaux les distances d'implantation sont fixées comme suit :

- 2 m de la limite de propriété si les plantations doivent s'élever à plus de 2 m de hauteur.
- 50 cm de la limite de propriété si les plantations ne doivent pas dépasser 2 m.

Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres devront être intégrés au projet. Le plan de composition devra préciser le schéma des plantations. Les espèces d'arbres seront précisées dans le permis de construire.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Uc14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) défini à l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme applicable à la zone UC est fixé à **0.30**. Il est porté à **0.40** pour les groupes d'habitations.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uz**

### **Caractéristiques générales :**

**Zone d'activités qui regroupe les établissements artisanaux, les petites industries ou les dépôts ainsi que toute installation privée ou publique non souhaitable en zone urbaine, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.**

**Les établissements industriels lourds, qui nécessitent un niveau d'équipement adapté et des critères d'environnement spécifiques, doivent en être exclus.**

**Il s'agit notamment de la zone d'activités de l'Intendance située en bordure de la Départementale 8.**

### **Rappels :**

***- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme***

***- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.***

***- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques***

***- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.***

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1Uz1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

**- Les établissements industriels lourds susceptibles de causer de graves dommages à l'environnement .**

- Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an et l'implantation des maisons mobiles.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.

### **Risque d'inondation par remontées de nappes :**

*Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, notamment par résurgence des nappes souterraines, (Cf. Cartographie du risque élaborée par la DIREN Basse-Normandie) toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être proscrite pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.*

*A cette fin sont interdits :*

- *tout type de construction dans les zones d'aléa très fort (débordements de nappe constatés),*
- *tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;*
- *les sous-sols, y compris dans les zones d'aléa modéré (Profondeur de l'eau de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols (Cf. carte en annexes du PLU) ;*  
*Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m)*
- *les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.*

## **ARTICLE 1Uz2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Occupations et utilisations du sol admises sous réserve** qu'elles respectent le plan de composition de la zone définissant notamment sa desserte interne par les réseaux et leur raccordement aux réseaux existants :

- Les constructions à usage :
  - de commerce ou d'artisanat
  - de bureaux ou de services
  - d'entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les installations et travaux divers liés et nécessaires aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment d'activité

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1Uz3 : ACCES ET VOIRIES**

#### **I – Accès :**

##### **- Terrains enclavés**

Tout terrain enclavé, qui ne dispose pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

##### **- Adaptation des accès à l'opération envisagée**

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

##### **- Accès sur les voies publiques**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sur la départementale 8.

#### **II – Voirie :**

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Pour les voies en impasse, elles doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

#### **Article L 228-2 du Code de l'environnement :**

"A l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines; à l'exception des autoroutes et voies rapides, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de piste, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins ou contraintes de la circulation. L'aménagement de ces itinéraires cyclables doit tenir compte des orientations du plan de déplacements urbains, lorsqu'il existe."

## ARTICLE 1Uz4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

### II – Assainissement :

**La commune d'Eterville appartenant au territoire de la communauté d'agglomération de Caen la Mer, le règlement d'assainissement de celle-ci s'y applique (cf règlement dans annexes sanitaires)**

#### a) Eaux résiduaires industrielles

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

#### b) Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article 2 du présent règlement, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles de prélèvements des effluents par les autorités compétentes.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Pour les eaux usées non domestiques, les rejets doivent se réaliser conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la santé publique :

"Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement, aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

#### c) Eaux pluviales :

Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

### **III – Autres réseaux :**

#### **a) réseaux d'électricité, éclairage public et de téléphone**

-Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

#### **b) extension des réseaux et branchements (raccordements)**

-Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

#### **c ) Défense incendie**

Toute opération d'aménagement devra intégrer les réserves nécessaires pour assurer la défense incendie.

### **ARTICLE 1Uz5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE 1Uz6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation est libre

### **ARTICLE 1Uz7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres et sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement

### **ARTICLE 1Uz8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans le cas des constructions d'habitations autorisées à l'article Uz 2, celles-ci devront être incluses dans le bâtiment principal d'exploitation.

### **ARTICLE 1Uz9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.



Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure, constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## **ARTICLE 1Uz10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage. Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5 % de la surface de la parcelle.

Les constructions à usage d'habitation prévues à l'article Uz2 ne peuvent excéder 6 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure,

## **ARTICLE 1Uz11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **A) ASPECT DES BATIMENTS**

Les constructions doivent présenter autant que possible une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

La réalisation de sous sol est interdite.

Les façades des bâtiments doivent présenter une unité architecturale. Un traitement architectural de qualité est à rechercher en particulier pour la façade donnant sur la RD 8. Les matériaux doivent être choisis parmi ceux vieillissant bien. L'emploi de la tôle ondulée est interdite.

La simplicité des formes, notamment dans le cas des structures de grande portée, doit être compensée par une qualité architecturale qui en assure la meilleure intégration paysagère (adjonction de volume secondaire par exemple).

Le bardage bois est autorisé.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.

L'installation de panneaux publicitaires est interdite. Ne seront autorisées que les enseignes avec nom et raison sociale de la firme, qui devront s'intégrer au bâtiment, et les pré-enseignes à l'entrée du terrain. Pour les types de pré-enseignes dérogatoires, se reporter au décret n°82211 en date du 24 février 1982.

### **B) CLOTURES**

Les clôtures devront garder l'aspect des clôtures de qualité présentes sur le reste du territoire communal.

Les clôtures doivent être constituées de préférence de haies vives d'essences locales, de grilles ou de grillages. Les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement

lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Toutefois, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

## **C) ANTENNES ET PYLONES**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elle doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

## **ARTICLE 1UZ12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES**

Le stationnement des véhicules de service et de livraison et ceux des visiteurs doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur des parcelles industrielles ;

**Il est exigé :**

- **Pour les établissements artisanaux** : une place pour 60 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre nette de la construction avec un minimum d'une place pour deux emplois. Toutefois, le nombre de ces places peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.
- **Pour les établissements commerciaux** : une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de l'établissement.
- **Pour les constructions à usage de bureaux** : une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de l'immeuble.
- **Pour les logements de fonction** : deux places par logement.

## **ARTICLE 1UZ13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1- Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R. 130-1 à R. 130-24.

### **2- Obligation de planter**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence régionale. **(cf liste des plantations conseillées en annexe).**

### **Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement et les marges de recul en bordure de voies doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Il doit être aménagé un espace vert planté d'au moins 10 % de la superficie totale de la parcelle.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les parkings ainsi que les stockages extérieurs.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1Uz14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles précédents.

**TITRE III :**  
**DISPOSITIONS**  
**APPLICABLES AUX ZONES**  
**A URBANISER**

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU**

### **Caractéristiques générales :**

Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation future sous forme d'opération d'ensemble, à destination principale de logements, conformément aux orientations définies dans le PADD.

Cette zone doit faire l'objet d'une étude préalable à son urbanisation afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent, à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti

Un secteur 1AUdc ("d" comme densification et "c" comme commerce) verra la réalisation de petits collectifs dont les rez de chaussée pourront être occupés par des commerces. Ceci permettra ainsi de développer l'activité commerciale dans le bourg d'ETERVILLE

L'urbanisation du secteur AUdc se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement , ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

L'ensemble de la zone doit obligatoirement être raccordé à l'assainissement collectif.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

### **Rappels :**

***- l'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme***

***- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.***

***- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques***

***- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.***

# **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

## **ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites dans l'ensemble de la zone 1 AU, et les secteurs 1 AUdc**

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone et notamment :

- les nouvelles installations industrielles ou agricoles, ainsi que les entrepôts commerciaux non liés à un commerce de vente au détail
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- l'hébergement léger de loisirs et le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an ainsi que l'implantation de maisons mobiles.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

### **Risques d'inondation par remontées de nappes**

*Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, notamment par résurgence des nappes souterraines, (Cf. Cartographie du risque élaborée par la DIREN Basse-Normandie) toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être proscrite pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.*

*A cette fin sont interdits :*

- *tout type de construction dans les zones d'aléa très fort (débordements de nappe constatés),*
- *tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;*
- *les sous-sols, y compris dans les zones d'aléa modéré (Profondeur de l'eau de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols (Cf. carte en annexes du PLU) ;*

*Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m)*

- *les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.*

## **ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont admis dans le secteur 1 AUdc**

- exclusivement des constructions sous forme de petits collectifs dont les rez de chaussé pourront être occupés par des commerces.

### **Sont admis dans la zone : 1 AU**

- Les lotissements ou groupes de constructions à usage principal d'habitation, y compris les constructions liées aux commerces de détail ou aux activités commerciales qui sont compatibles avec l'habitat, et les éventuels équipements collectifs d'accompagnement à l'exclusion de tout établissement classé, sous réserve que le pétitionnaire réalise la viabilité interne et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics conformément aux dispositions de l'article R 111-14 du Code de l'Urbanisme.

- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général.

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure

**Occupations et utilisations du sol admises sous réserve** de respecter les dispositions prévues par un **schéma d'ensemble** d'aménagement de la zone :

- Les opérations d'ensemble concertées à vocation dominante d'habitat, à condition que l'aménageur réalise tous les équipements nécessaires à la desserte interne de l'opération et participe aux équipements extérieurs conformément aux dispositions des articles L. 332.6 à L. 332.14 du Code de l'Urbanisme.

- Les constructions de bâtiments publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation dominante de la zone

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient, par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIES**

#### **I – Accès :**

##### **- Terrains enclavés**

Tout terrain enclavé, qui ne dispose pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

## **- Adaptation des accès à l'opération envisagée**

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **- Accès sur les voies publiques**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables.

## **II – Voirie :**

### **Dans le secteur 1 AUdc :**

- Une liaison piétonne devra être créée entre la rue du 4<sup>ème</sup> Dorset et la rue du Village.

### **Dans la zone 1 AU ,**

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Pour les voies en impasse, elles doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour

### Article L 228-2 du Code de l'environnement :

"A l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines; à l'exception des autoroutes et voies rapides, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de piste, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins ou contraintes de la circulation. L'aménagement de ces itinéraires cyclables doit tenir compte des orientations du plan de déplacements urbains, lorsqu'il existe."

## **ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou locaux assimilés doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.



## II – Assainissement :

**La commune d'Eterville appartenant au territoire de la communauté d'agglomération de Caen la Mer, le règlement d'assainissement de celle-ci s'y applique (cf règlement dans annexes sanitaires)**

### a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En cas d'absence de réseau, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur celui-ci lorsqu'il sera réalisé.

En l'absence de toute possibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra éventuellement être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Pour les eaux usées non domestiques, les rejets doivent se réaliser conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la santé publique :

"Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement, aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

### b) Eaux pluviales :

**L'urbanisation des zones 1 AU devra s'accompagner d'aménagements hydrauliques comme la réalisation de fossés ou de bassin de rétention des eaux pluviales et des eaux de ruissellement notamment au hameau du Rocreuil. Ces aménagements seront à la charge du constructeur.**

Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (ex : lotissement), les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement type déshuileur/débourbeur.

Par ailleurs, le plan d'aménagement d'ensemble de telles opérations devra intégrer une gestion alternative des eaux pluviales à travers notamment la réalisation de noues plantées pour l'infiltration des eaux non traitées au niveau de la parcelle, et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. La voie structurante servira de support à la réalisation de noues plantées.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la collecte des eaux pluviales, dans une logique de développement durable. (arrosage, nettoyage de voitures...)

### **c )Défense incendie**

Toute opération d'aménagement devra intégrer les réserves nécessaires pour assurer la défense incendie.

### **III - Autres réseaux :**

Les réseaux d'électricité, d'éclairage public et de téléphone à l'intérieur des opérations d'ensemble seront enterrés.

## **ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

A défaut d'indications graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement et à 8 mètres minimum de l'axe des voies existantes.

Il n'est pas fixé de règles le long des rues à créer.

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements, groupes d'habitations.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## **ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

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

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L > H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 4m.

Les constructions nouvelles ne sauront jamais implantées en limite séparative, sauf celles d'une hauteur inférieure à 4 mètres

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## **ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 4 m.

## **ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL**

### **Dans le secteur 1 AUdc :**

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder :

- 60 % de la superficie du terrain d'assiette dans le cas de construction à usage d'habitat collectif y compris les garages et les commerces.

### **Dans la zone 1 AU :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie de la parcelle

## **ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans le secteur 1 AUdc :**

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 11 m au faîtage.

#### **Limite d'application de la règle :**

- Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation et locaux techniques d'ascenseur
- les annexes isolés (ex : garages, abris de jardin) auront une hauteur maximale de 3m mesurée au faîtage.

### **Dans la zone 1 AU :**

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 11 m au faîtage et à 6 mètres à l'égout du toit.

En raison des risques de remontées de nappe, le niveau supérieur du plancher du rez de chaussée doit être surélevé au minimum de 0,20 m par rapport au niveau le plus haut du terrain naturel.

Dans le cas où le terrain est situé en contrebas par rapport à la voie de desserte, ce niveau pourra atteindre 0,60m au maximum au dessus de l'altitude de la voie de desserte.

Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

#### Limite d'application de la règle :

- Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation et locaux techniques d'ascenseur.

- les annexes isolés (ex : garages, abris de jardins) auront une hauteur maximale de 3m mesurée au faîtage.

## **ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme :**

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

### **Dans le secteur 1 AUdc :**

#### **a ) Volumétrie**

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter les principes de hauteur suivants (hauteur maximale : 11 m au faîtage)

Les toits-terrasses ne sont pas autorisés pour les constructions principales mais il pourra être autorisé des toits terrasses ou monopente pour les extensions et les annexes.

La réalisation de sous sol est interdite.

#### **b) Ouvertures et ouvrages en saillie :**

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

#### **c) Matériaux apparents:**

-Toiture : L'emploi de bac acier ou zinc, tuiles mécaniques ainsi que les étanchéités bitumeuses ou plastifiées, est interdit pour les constructions principales et les annexes.

Les toitures devront être recouvertes soit de tuiles, soit d'ardoises

-Façades et pignons : Le traitement des façades, en termes de composition, modénatures, décors, matériaux et couleurs, devra faire l'objet d'une recherche particulière, en relation avec le mode constructif utilisé ou les constructions de référence environnantes.

- Menuiseries : les éléments pleins (portes pleines, volets battants,...) en PVC sont interdits.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que brique creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit.

#### **d) Clôtures :**

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes de qualité afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures pleines et celles réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites. Sont également interdites les clôtures exclusivement réalisées en grillage, non doublées d'une haie vive.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m en façade et à 2 m maximum en limite séparative.

#### **e) Constructions annexes :**

Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments. Les constructions annexes telles que abris divers, remises,... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

Les abris de jardins devront systématiquement être masqués par des écrans végétaux composés d'essences locales et variées.

#### **f) Locaux et équipements techniques :**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

#### **g) Antennes**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Pour les constructions à usage d'habitat groupé ou collectif, il est préconisé de mettre en place une seule antenne collective.

#### **h ) Adaptation au sol**

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **Dans la zone 1AU :**

### **a) Volumétrie :**

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

La réalisation de sous sol est interdite. La réalisation de vide sanitaire est obligatoire et il doit être rendu étanche par des matériaux bitumeux.

La pente des toitures sera comprise entre 40° et 60° pour les constructions à usage d'habitation mais l'usage d'autres types de toiture sera toléré lors de constructions respectant les principes de la Haute Qualité Environnementale ou de maisons d'architecte.

### **b) Ouvertures et ouvrages en saillie :**

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

Pourront être autorisées, sous réserve d'une qualité architecturale et d'une bonne intégration à l'environnement, les verrières insérées dans le pan de la toiture.

### **c) Les toitures :**

Les constructions principales à usage d'habitation auront des toitures dont les pentes varieront entre 40° et 60°.

Toutefois, les nouvelles constructions qui présentent un intérêt architectural de qualité (maison d'architecte, construction à haute Qualité Environnementale) pourront avoir d'autres formes de toiture.

De même, il sera autorisé des toits terrasses ou monopente pour les extensions et les annexes.

Pour les constructions publiques et pour les éléments de liaison en complément du corps principal du bâtiment et pour les bâtiments annexes, d'autres formes de toitures que celles existantes dans l'environnement proche sont admises.

### **d) Les Matériaux :**

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoise) devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux, soit peint dans une teinte qui se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Le blanc pur étant strictement interdit.

L'utilisation de bardage en bois est autorisée.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes et les vérandas.

Pour les habitations, les matériaux de couvertures obligatoires seront :

- La petite tuile plate en terre cuite ou aspect terre cuite.
- L'ardoise naturelle
- L'ardoise en fibro-ciment teinté ardoise

La pose en diagonale est interdite

L'utilisation de toiture en zinc pourra être autorisée pour les nouvelles constructions (maisons principales et extensions) qui respectent les principes fondamentaux de la Haute Qualité Environnementale (HQE) ou les constructions qui présentent un intérêt architectural de qualité.

De même, l'utilisation du bac acier est autorisée pour les annexes au toit monopente lorsque celui-ci n'est pas visible de l'espace public.

### **e) Clôtures**

Les clôtures situées à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes de qualité afin de s'harmoniser avec elles.

- Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celle-ci, devront être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierre de pays n'excédant pas 1,20 m de hauteur moyenne.

- soit d'un grillage (hauteur maximale 1,20m) doublée d'une haie vive d'essence locale

- les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m.

### **Sont interdits :**

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade,

- les murs de parpaings, non destinés à rester apparents ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, d'une hauteur supérieure à 0,50m en limite séparative de propriété,

### **f) Constructions annexes :**

Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments. Les constructions annexes telles que abris divers, remises,... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

Les abris de jardins devront systématiquement être masqués par des écrans végétaux composés d'essences locales et variées.

## **g )Antennes**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

## **h) Adaptation au sol**

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES**

Généralités :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Devant les établissements publics, il devra être réalisé des équipements nécessaires au stationnement des vélos.

## **ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1- Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R. 130-1 à R. 130-24.

### **2- Obligation de planter**

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

Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales. **(cf liste des plantations conseillées en annexe).**

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement, tout en s'intégrant à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement, devront être réalisées de façon à ce qu'elles n'entraînent pas une trop grande imperméabilisation des sols. L'utilisation de bitume devra être limitée.

En bordure des chemins ruraux ou communaux les distances d'implantation sont fixées comme suit :

- 2 m de la limite de propriété si les plantations doivent s'élever à plus de 2 m de hauteur.
- 50 cm de la limite de propriété si les plantations ne doivent pas dépasser 2 m.

Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres devront être intégrés au projet. Le plan de composition devra préciser le schéma des plantations. Les espèces d'arbres seront précisées dans le permis de construire.



## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**En secteur 1AUdc :**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est égal à .0,50

**En zone 1 AU :**

Le coefficient d'occupation du sol défini à l'article R 123-22 du Code de l'urbanisme est fixé à 0,30.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE** **1AUe**

### **Caractéristiques générales :**

**La zone 1AUe** ("e" comme équipements publics ou collectifs) est destinée à recevoir des équipements publics d'intérêt collectif.

Face à l'accroissement démographique, elle a pour objectif de renforcer les équipements de la commune et ainsi répondre aux besoins d'une population de 1800 à 2000 habitants maximum.

### **Rappels :**

*- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme*

*- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*

*- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques*

*- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.*

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUe1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les lotissements de tout type
- Les constructions à usage d'habitations sauf les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance des équipements implantés dans la zone.
- Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an et l'implantation des maisons mobiles.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit

## **ARTICLE 1AUe2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

Cette zone est ouverte à l'urbanisation pour des opérations d'aménagement qui respectent les orientations du PADD et dont la nature ne compromet pas l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

### **Sont admis :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance des équipements implantés dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics.
- Les équipements publics d'intérêt général

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUe3 : ACCES ET VOIRIES**

#### **I – Accès :**

##### **- Terrains enclavés**

Tout terrain enclavé, qui ne dispose pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

##### **- Adaptation des accès à l'opération envisagée**

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

##### **- Accès sur les voies publiques**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables.

#### **II – Voirie :**

-Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

-Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

-Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour par manœuvre

Article L 228-2 du Code de l'environnement :

"A l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines; à l'exception des autoroutes et voies rapides, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de piste, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins ou contraintes de la circulation. L'aménagement de ces itinéraires cyclables doit tenir compte des orientations du plan de déplacements urbains, lorsqu'il existe."

## **ARTICLE 1A Ue4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou locaux assimilés doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **II – Assainissement :**

**La commune d'Eterville appartenant au territoire de la communauté d'agglomération de Caen la Mer, le règlement d'assainissement de celle-ci s'y applique (cf règlement dans annexes sanitaires)**

#### **a) Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En cas d'absence de réseau, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur celui-ci lorsqu'il sera réalisé.

En l'absence de toute possibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra éventuellement être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Pour les eaux usées non domestiques, les rejets doivent se réaliser conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la santé publique :

"Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

## **b) Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

Dans le cadre d'opération d'aménagement, les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement type déshuileur/débourbeur.

## **c )Défense incendie**

Toute opération d'aménagement devra intégrer les réserves nécessaires pour assurer la défense incendie.

## **ARTICLE 1AUe5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUe6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer

### **Implantation par rapport à la D 8 :**

La marge de recul entre les constructions et l'axe médian de la D8 doit être au minimum de 25m.

## **ARTICLE 1AUe7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

L'implantation des constructions doit tenir compte des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Toute construction doit être implantée à 25 m en retrait des limites de la zone constituant le périmètre de l'opération.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## **ARTICLE 1AUe8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUe9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUe10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **15 m**

## **ARTICLE 1AUe11 : ASPECT EXTERIEUR**

Application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme :

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

### **A) ASPECT DES BATIMENTS**

Les constructions doivent présenter autant que possible une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les façades des bâtiments doivent présenter une unité architecturale.

**Un traitement architectural de qualité est à rechercher en particulier pour la façade donnant sur la D 8.**

Les matériaux doivent être choisis parmi ceux vieillissant bien. L'emploi de la tôle ondulée est interdite

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques, parpaings, etc...) est interdit.

Le bardage bois est autorisé.

Les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique...) sont interdits.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au paysage.

### **B) CLOTURES**

Les clôtures doivent être constituées de grillage doublé de plantations d'essences locales.

L'emploi de plaques de béton ou de parpaings est prohibé.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder

- 1,20 m.pour les murs bahuts
- 2m pour les grillages et clôtures végétales

La réalisation de merlons végétalisés pourra être autorisée en bordure de la départementale 8.

## **ARTICLE 1AUe12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Devant les établissements publics, il devra être réalisé des équipements nécessaires au stationnement des vélos.

## **ARTICLE 1AUe13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

- les aires de stationnement seront traitées de manière paysagère: 1 arbre à haute tige pour 4 places de stationnement

- La marge de recul située en bordure de la D 8 sera traitée de manière qualitative sur le plan paysager. Ce paysagement, constitué de végétaux à feuillage caduc suffisamment dense, permettra ainsi de former un écran entre la voie et les constructions ou installations..

-Les limites séparatives entre la zone Uc et la zone AUe seront obligatoirement plantées. Ces plantations ne devront pas entraîner un risque aux habitations existantes.

-Les espaces non occupés par les constructions ou installations et les aires de stationnement seront aménagés en espaces verts plantés. Des cheminements piétons seront créés à l'intérieur de ces espaces verts et rejoindront les cheminements piétons existants.

Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales. **(cf liste des plantations conseillées en annexe).**

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUe14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.



## **CHAPITRE 3: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU**

### **Caractéristiques générales :**

La zone 2 AU comprend des terrains destinés à l'urbanisation future dans le cadre d'opération d'ensemble, à destination principale de logements, situés dans des secteurs raccordables ultérieurement au réseau d'assainissement.

Ces zones représentent les réserves foncières de la commune pour l'urbanisation à moyen et long terme.

Actuellement une zone 2AU n'est dotée d'aucun droit à bâtir et est momentanément inconstructible.

La procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone devra garantir un aménagement cohérent et rationnel de l'ensemble de la zone, dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

La zone 2 AU sera réglementée lors d'une modification ultérieure du Plan Local d'Urbanisme

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction compromettant l'urbanisation ultérieure est interdite.

### **ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont seulement autorisés les affouillements et exhaussement de sol liés aux équipements d'infrastructure.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Les articles 3 à 13 ne sont pas réglementés

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

L'article 14 n'est pas réglementé.

**TITRE IV :**  
**DISPOSITIONS**  
**APPLICABLES AUX**  
**ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### **Caractéristiques générales :**

Il s'agit d'une zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Une attention particulière doit être apportée à la préservation et à la valorisation des caractéristiques paysagères propres à chaque site considéré, selon les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.).

Ne sont autorisées, dans cette zone, que les constructions, installations ou installations nécessaires à l'activité agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

Compte tenu de l'aléa de remontées de nappes dans cette zone agricole, l'exploitation des terres agricoles devra respecter les règles sanitaires en vigueur et la qualité écologique du secteur.

La zone compte un secteur Ap, de protection paysagère, où aucune construction n'est autorisée

### **Rappels :**

*- l'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme*

*- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*

*- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques*

*- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.*

# **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

## **ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception :

- Des constructions directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
  - Des occupations et utilisations du sol liées aux ouvrages publics d'infrastructure (voirie, eau, gaz, électricité, ...),
  - Des réhabilitations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
  - Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
  - Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.
- **Dans le secteur Ap**, toute construction de bâtiments nouveaux liés à l'activité agricole

### **RISQUE D'INONDATION PAR REMONTEES DE NAPPES**

*Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, notamment par résurgence des nappes souterraines, (Cf. Cartographie du risque élaborée par la DIREN Basse-Normandie) toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être proscrite pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.*

*A cette fin sont interdits :*

- *tout type de construction dans les zones d'aléa très fort (débordements de nappe constatés),*
  - *tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;*
  - *les sous-sols, y compris dans les zones d'aléa modéré (Profondeur de l'eau de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols (Cf. carte en annexes du PLU) ;*
- Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m)*
- *les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.*

## **ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, sous conditions, et sous réserves d'une prise en considération à la qualité architecturale, à l'environnement, aux perspectives et aux paysages, les occupations et utilisations du sol ci-dessous :

- **Constructions, en dehors du secteur Ap :**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne seront autorisées que sous réserve que la construction ne concerne qu'une seule unité d'habitation destinée aux exploitants agricoles et qu'elle soit localisée à proximité immédiate d'un siège d'exploitation en activité

- Les installations classées directement liées et nécessaires à l'activité agricole,
- Les occupations et utilisations du sol liées aux ouvrages publics d'infrastructure (voirie, eau, gaz, électricité, ...),

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIES**

#### **I – Accès :**

##### **- Terrains enclavés**

Tout terrain enclavé, qui ne dispose pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

##### **- Adaptation des accès à l'opération envisagée**

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

##### **- Accès sur les voies publiques**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

#### **II – Voirie :**

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour par manœuvre

### **ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou locaux assimilés doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## II – Assainissement :

**La commune d'Eterville appartenant au territoire de la communauté d'agglomération de Caen la Mer, le règlement d'assainissement de celle-ci s'y applique (cf règlement dans annexes sanitaires)**

### **a) Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

### **b) Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la collecte des eaux pluviales, dans une logique de développement durable. (arrosage, nettoyage de voitures...)

## **ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les terrains doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction conformément aux réglementations sanitaires en vigueur

## **ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux marges de reculement éventuelles portées sur le plan.

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les retraits exigés par rapport à l'axe des différentes voies sont les suivants :

- Boulevard périphérique : 100 mètres
- Voie classée à grande circulation D 8 : 75 m
- Autres routes départementales : 25 mètres
- Autres voies : 15 mètres
- Berges des cours d'eau et rivières : 10 mètres

Cependant, peuvent être implantés dans les marges de recul, des bâtiments techniques agricoles s'ils s'intègrent à un ensemble de bâtiments agricoles préexistant et s'ils ne portent pas préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure, constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## **ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriété, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser et si elle n'entraîne pas d'arasement de haie.

Sinon, elle doit observer un retrait par rapport aux limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, et sans préjudice des dispositions législatives ou réglementaires notamment pour les établissements classés pour la protection de l'environnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt général.

## **ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres, sauf dans le cas où l'exploitation rationnelle de bâtiments techniques agricoles exigerait un recul moindre.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure, constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## **ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs-pignons, etc...

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure, constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## **ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR**

Application **de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme** :

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

### **A- ASPECT DES BATIMENTS**

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

La réalisation de sous-sol est interdite

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés..) sont interdites.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

En façade, l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés est interdit.

Les imitations de matériaux telles que fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteintes au caractère des sites ou paysages naturels et urbains. Sont notamment interdits le blanc et les couleurs vives.

Les citernes ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les parcs de stationnement de véhicules de toutes sortes, visibles de l'espace public, devront être protégés du regard par une clôture ou par des haies végétales d'une hauteur suffisante.

La réutilisation de bâtiments anciens doit respecter le caractère du bâtiment existant.

- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins des détails (corniches, linteaux, etc...) doivent être respectés.

- Lors du projet d'aménagement, on veille à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

- Des adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets d'extension et de restauration faisant appel à des



techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'ils respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

- L'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements...), la qualité et la mise en oeuvre des matériaux doivent être respectés.

- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des villages et zones constructibles, des écrans végétaux doivent être impérativement plantés afin de masquer la construction. Des vues peuvent cependant être ménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

## **B – CLOTURES**

Les clôtures situées à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

### **Sont interdits :**

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, d'une hauteur supérieure à 0,50m en limite séparative de propriété,
- les clôtures exclusivement en grillage, non doublées d'une haie vive.

## **C) - ADAPTATION AU SOL**

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE A12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

## **ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1- Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-16.

### **2- Obligation de planter**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Les talus, avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés (sauf nécessité de détruire imposée par des travaux de restructuration foncière).
  - Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.
  - Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétique et sonore) devront être entourées par une haie végétale formant écran.
  - Des effets de masques autour des bâtiments agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales (non persistant). **(cf liste des plantations conseillées en annexe).**
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**TITRE V :**  
**DISPOSITIONS**  
**APPLICABLES AUX**  
**ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### **Caractéristiques générales :**

La zone N est une zone de protection des sites et des paysages

L'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre dans le respect des règles sanitaires en vigueur et de la qualité écologique des secteurs.

### **Rappels :**

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.*

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 2 et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an et l'implantation des maisons mobiles en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- Les installations et travaux divers, à l'exception de ceux définis à l'alinéa a) de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

## **RISQUE D'INONDATION PAR REMONTEES DE NAPPES**

*Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, notamment par résurgence des nappes souterraines, (Cf. Cartographie du risque élaborée par la DIREN Basse-Normandie) toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être proscrite pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.*

*A cette fin sont interdits :*

- tout type de construction dans les zones d'aléa très fort (débordements de nappe constatés),*
  - tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;*
  - les sous-sols, y compris dans les zones d'aléa modéré (Profondeur de l'eau de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols (Cf. carte en annexes du PLU) ;*
- Il est par ailleurs obligatoire d'assurer l'étanchéité des réseaux dans la zone d'aléas fort (Profondeur de l'eau entre 0 et 1m)*
- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.*

## **ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, accolés ou non à ces bâtiments
- la reconstruction à l'identique des constructions existantes, après sinistre.
- Les équipements publics d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitations.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général.
- Les aménagements légers nécessaires à l'activité de loisirs, de détente et du tourisme.
- Les abris nécessaires aux systèmes de pompage pour l'arrosage ou l'irrigation des cultures.
- Les abris nécessaires aux animaux de pâture à condition que ceux-ci soient de faible superficie, qu'ils ne soient pas réalisés en matériaux de fortune et qu'ils s'intègrent bien à l'environnement.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIES**

#### **I – Accès :**

##### **- Terrains enclavés**

Tout terrain enclavé, qui ne dispose pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

##### **- Adaptation des accès à l'opération envisagée**

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

##### **- Accès sur les voies publiques**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

#### **II – Voirie :**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Les voies et cheminements figurant dans le Plan Départemental de Randonnée sont à conserver ou doivent respecter les dispositions prévues à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 9 Janvier 1985.

### **ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou locaux assimilés doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## II – Assainissement :

**La commune d'Eterville appartenant au territoire de la communauté d'agglomération de Caen la Mer, le règlement d'assainissement de celle-ci s'y applique (cf règlement dans annexes sanitaires)**

### **a) Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

### **b) Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la collecte des eaux pluviales, dans une logique de développement durable. (arrosage, nettoyage de voitures...)

## **ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les terrains doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction conformément aux réglementations sanitaires en vigueur.

## **ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux marges de reculement éventuelles portées sur le plan.

Si aucune indication n'est portée sur le plan, le retrait exigé par rapport à l'axe des différentes voies est de 15 m.

Cependant, peuvent être implantés sur les marges de recul, des bâtiments techniques agricoles s'ils s'intègrent à un ensemble de bâtiments agricoles préexistant et s'ils ne portent pas préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure, constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## **ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriété, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser et si elle n'entraîne pas d'arasement de haie.

Sinon, elle doit observer un retrait par rapport aux limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. ( $L > H/2$ )

## **ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

## **ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs-pignons, etc...

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure, constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## **ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR**

Application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme :

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

### **A - ASPECT DES BATIMENTS**

#### **1) Esthétique générale :**

L'aspect esthétique des adjonctions ou modifications des constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.



La réalisation de sous sol est interdite.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

Dans un objectif de développement durable, les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'installation de capteurs solaires, dont l'intégration architecturale doit toutefois être soignée.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises ... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...) sont interdites.

## **2) Toutes constructions :**

Lorsque les constructions environnantes existantes présentent des caractéristiques architecturales dominantes (forme/couleur de toiture, teinte de matériaux, type de clôtures), celles-ci peuvent être imposées à toute extension, hormis les annexes et vérandas, pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les murs existants devront être conservés et restaurés.

## **B – CLOTURES**

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes de qualité afin de s'harmoniser avec elles.

La hauteur des clôtures et portails en façade sur rue ne pourra excéder 2,00 mètres.

### **Sont interdits :**

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, d'une hauteur supérieure à 0,50m en limite séparative de propriété,
- les clôtures exclusivement en grillage, non doublées d'une haie vive.

## **C) ADAPTATION DU SOL**

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1- Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-16.

### **2- Obligation de planter**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les talus, avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés (sauf nécessité de détruire imposée par des travaux de restructuration foncière).
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.
- Des effets de masques autour des bâtiments agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales. **(cf liste des plantations conseillées en annexe).**
  
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

# ANNEXES

# LES ESPACES BOISES CLASSES

(Articles L.130-1 et suivants et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme)

## I - APPLICATION DU CLASSEMENT :

### ○ LES PLU PEUVENT CLASSER COMME ESPACES BOISES ... :

↪ ... les **BOIS, FORETS, PARCS A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER**, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

↪ ... des **ARBRES ISOLEES, DES HAIES ET RESEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS.**

(C. urb., art.L. 130-1, al. 1<sup>er</sup> complété par la loi «Paysage» n°93-24, 8 janv. 1993, art. 3, IV)

### ○ CRITERES POUR LE CLASSEMENT :

↪ **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE A LA VALEUR DU BOISEMENT EXISTANT.**

- ◆ La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.
- ◆ De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que des aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale.

↪ **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE NON PLUS A L'EXISTENCE PREALABLE D'UN BOISEMENT.**

- ◆ des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.
- ◆ des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.
- ◆ des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

### ○ MOTIFS JUSTIFIANT LE CLASSEMENT :

↪ **TOUT MOTIF D'URBANISME :**

- ◆ Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements ;

- ◆ Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et anti-érosif des talus ;
- ◆ Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère ;
- ◆ Réalisation d'une « coulée verte » entre deux zones urbanisées ;
- ◆ Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par ex. ;

## II - EFFETS DU CLASSEMENT

Le classement des espaces boisés a pour effets :

- ❶ **DE SOUMETTRE A AUTORISATION PREALABLE TOUTE COUPE OU ABATTAGE D'ARBRES;**
- ❷ **D'INTERDIRE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION OU TOUT MODE D'OCCUPATION DU SOL DE NATURE A COMPROMETTRE LA CONSERVATION, LA PROTECTION OU LA CREATION DES BOISEMENTS ;**
- ❸ **D'ENTRAINER LE REJET DE PLEIN DROIT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT ;**

### ○ NOTION DE COUPE D'ARBRES - DISTINCTION COUPE ET DEFRICHEMENT :

La **coupe** est une **opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier**. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et le Code de l'urbanisme.

Une coupe, bien conduite, et de quelque nature qu'elle soit, **assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation**.

En revanche, le **défrichement met fin à la destination forestière d'un sol**.

Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement amenant soit à une autorisation, soit à un refus.

Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement. Qui plus est, plusieurs types de coupe peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories, prévues par un arrêté préfectoral, dispensant le propriétaire de toute demande.

Il est donc conseillé aux propriétaires d'espaces boisés de prendre contact avec la direction de l'agriculture et de la forêt du département de situation de leurs parcelles afin de connaître la réglementation et les procédures à respecter

## ❶ PRINCIPE D'AUTORISATION PREALABLE DES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à **autorisation préalable** dans les espaces boisés classés (C. urb., art. L. 130-1, al. 5 partiel) (C. urb., art. R. 130-1, al. 1<sup>er</sup>).

### ↳ L'autorisation n'est pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code forestier ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

### ↳ Exemples :

- Les coupes d'éclaircies des futaies régulières prélevant 1/3 du volume existant sur pied au maximum ;
- Les coupes rases de peupleraies, sous réserve de reboisement à l'identique dans un délai de 5 ans ;
- Les coupes définitives de résineux sous réserves de reboisement à l'identique dans les 5 ans ;
- Les coupes rases de taillis simple respectant les souches ;
- Les coupes rases de taillis sous futaie prélevant moins de 40 % du volume des réserves existantes ;
- Les coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres (arbres morts, malades ou parasités).

## ❷ INTERDICTION DE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION :

○ **PRINCIPE** : Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (C. urb., art. L. 130-1, al. 2).

↳ **Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés :**

- Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. *Ex : Ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements ;*

- Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à en **compromettre la conservation, la protection ou la création**. (*Ex : C'est le cas de la construction sur un terrain classé espace boisé, d'une maison d'habitation, d'une rampe d'accès de 93 m à un parking public, d'un terrain de camping, d'une piscine couverte, du parc de stationnement d'un bâtiment autorisé ou de ses voies d'accès.*)

↳ **En revanche, sont considérées comme compatibles :**

- Les constructions qu'implique la vocation forestière de l'espace boisé : bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc.

## ❸ INTERDICTION DES DEFRICHEMENTS :

○ **DEFINITION DU DEFRICHEMENT** :

Le défrichement est défini comme « **une opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière** » à la différence de la coupe et de l'abattage d'arbres qui sont des actes de gestion et d'exploitation normale des boisements.

Sont assimilées à un défrichement les **opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière**, sauf si elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique (C. for., art. L. 311-1 partie I)

Le **défrichement** peut être **direct** : dessouchage, terrassement... ou **indirect** : occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc...

### ↳ Rejet de plein droit :

Le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. Cet rejet est constaté par arrêté du préfet. (*C. urb., art. L. 130-1, al. 3*) (*C. urb., art. R. 130-7, al. 1<sup>er</sup>*).

### ↳ Coupe d'arbres assimilée à un défrichement :

*Ex. : Doit être assimilée à un défrichement au sens de l'article L. 311-1 du Code forestier et doit donc être rejetée une demande d'autorisation de coupe d'arbres situés sur des parcelles de bois classées par un POS portant sur une surface de 24 hectares et dont le périmètre reproduit celui d'un parcours de golf projeté par le pétitionnaire, dès lors que la coupe est de nature à menacer la destination forestière des parcelles : (CE, 11 mai 1994, SCI du golf de Poligny, Min. Agr.).*

### ↳ Dérogations pour l'exploitation de certains produits minéraux importants :

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un POS rendu public ou approuvé **avant le 10 juillet 1973** ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement (*C. urb., art.L. 130-1, al. 4*). Dans ce cas, la demande de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le Code forestier sous réserve des dispositions suivantes :

a) elle doit être accompagnée d'une étude d'impact, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée ;

b) elle est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche (DRIRE) en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et à la DIREN en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement.

Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée. (*C. urb., art. R. 130-7, al. 2 et 3*).



# EMPLACEMENTS RESERVES

(Article L. 123-1 al. 8 du code de l'urbanisme)

○ **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés est reportée en légende des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

○ **Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1 al. 8 et R.123-11 d) du code de l'urbanisme.**

- Toute construction y est interdite,

- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du code de l'urbanisme.






- Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :






. conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;





. mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du C. U.)

# CONSEILS DE PLANTATIONS

## PRINCIPALES ESSENCES CONSEILLEES





<i>NOM LATIN</i>	<i>NOM COMMUN</i>	<i>Taille adulte en moyenne</i>	<i>Conditions de plantations</i>	<i>photos</i>
<b>ARBRES</b>				<b>Bord de rivières</b>
Alnus glutinosa	Aulne glutineux	12 m	Conseillé	
Alnus incana	Aulne blanc	12 m	Conseillé	
Fraxinus excelsior	Frêne	20 m	Conseillé	
Salix Viminalis	Saule osier	5 m	Complément	
Salix alba	Saule blanc	15 m	Complément	





Populus	Peupliers	30 m	Interdits	
Acer campestre	Erable champêtre	10 m	Arbres / hauts jets	
Fraxinus excelsior	Frêne	20 m	Arbres / hauts jets	
Fagus sylvatica	Hêtre	20 m	Arbres / hauts jets	
Tilia cordata	Tilleul	20 m	Arbres / hauts jets	
Acer platanoides	Erable plane	20 m	Arbres / hauts jets	





Quercus rubra	Chêne rouge	20 m	Arbres / hauts jets	
Quercus robur	Chêne pédonculé	20 m	Arbres / hauts jets	
Carpinus betulus	Charme commun	10	Arbres / hauts jets	
	Cerisiers		Arbres / hauts jets	
	Pommiers		Arbres / hauts jets	
Juglans regia	Noyers		Arbres / hauts jets	





## PRINCIPALES ESSENCES CONSEILLEES POUR LES HAIES

### CADUQUES / MARESCENTS / SEMI-PERSISTANTS

<i>Nom latin</i>	<i>Nom commun</i>	<i>Taille adulte moyenne</i>	<i>Conditions de plantations</i>	<i>Photos</i>
Amelanchier canadensis	Amelanchier	2-4m	Haies	
Carpinus betulus	Charme commun	1,5-4m	Haies	
Cornus alba	Cornouiller	2-3 m	Haies	
Corylus avellana	Noisetier coudrier	2-4 m	Haies	

Crataegus monogyna	Aubépine	2-4 m	Haies	
Crataegus prunifolia	Aubépine	2-4 m	Haies	
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe	3-5 m	Haies	
Ligustrum vulgare	Troene commun	1,5m-3m	Haies	
Ligustrum atrovirens	Troene commun	1-3,5m	Haies	

Lonicera tatarica	Chèvrefeuille arbusatif	2m	Haies	
Mespilus germanica	Néflier commun	3-4 m	Haies	
Prunus spinosa	Prunellier		Haies	
Rosa pimpinellifolia	Rosier pimprenelle	2-3 m	Haies	

Rosa canina	Eglantier	2-3 m	Haies	
Symphoricarpus chenaultii	Symphorine	1-1,5m	Haies	
Syringa vulgaris	Lilas commun	2-3,5 m	Haies	
Ulmus X resista	Orme		Haies	
Viburnum opulus	Viorne	2-2,5m	Haies	