

Département du Calvados

Commune de GONNEVILLE-EN-AUGE

neap  
polis



# ***PLAN LOCAL D'URBANISME***

***REGLEMENT ECRIT***

***PIECE D***

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 10 juillet 2020,  
Le Maire*

**NEAPOLIS**

3 Allée du Green  
14 520  
PORT EN BESSIN

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

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

##### Article 1 – 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère résidentiel de la zone ;
- Les constructions à destination d'industrie et à destination d'entrepôt ;
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les casses automobiles,
  - o Les terrains de camping et de caravanage,
  - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
  - o Les abris de fortune
  - o L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole et/ou à l'élevage.

Dans les secteurs des zones 1AU, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 1 et 5 mètres**, (Cf Pièce E3<sup>4</sup>), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols,
- Les constructions et installations nécessitant un assainissement individuel (sauf avis favorable du SPANC).

---

<sup>4</sup> La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

## **Article 2 – 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### 2.1 Conditions générales d'urbanisation :

L'urbanisation des zones 1AU est conditionnée par l'obtention d'un avis favorable du gestionnaire (levée de la non-conformité de la station d'épuration).

Les occupations et utilisations du sol peuvent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

- le réseau d'eau,
- le réseau d'eau pluviale, si techniquement nécessaire,
- le réseau d'assainissement collectif,
- le réseau d'électricité,
- le réseau d'éclairage public,
- la voirie,
- la protection incendie.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

L'aménagement des secteurs à urbaniser sera autorisé sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### 2.2 Occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs :

#### **Rappels (extraits du rapport de présentation) :**

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

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

---

Le zonage parasismique de la France place la commune de GONNEVILLE-EN-AUGE en **zone de sismicité « 1 »** (risque très faible). Il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments.

---

Sont admis, sous réserve des conditions fixées dans les conditions générales du présent article :

- Les constructions et installations du sol liées à l'habitation, au commerce et activités de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, et aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires compatibles avec le caractère résidentiel de la zone urbaine,
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager,
- Les installations classées si elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- Les aires de jeux et de sports (non motorisés), et les espaces verts ouverts au public.

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

### **Article 3 – 1AU : Accès et voiries**

#### 3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération devra prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée des logements collectifs.

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

#### 3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, les voies nouvelles et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leur caractéristique et leur fonction être compatibles avec ces orientations (pièce C du dossier du PLU).

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

### **Article 4 – 1AU : Desserte par les réseaux**

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

#### 4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

#### 4.2 Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le PLU rappelle l'obligation de raccordement posée aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Les réseaux doivent être séparatifs.

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

#### 4.3 Eaux pluviales :

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

#### 4.4 Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication. Ces coffrets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage.

### **Article 5 – 1AU : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 6 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### ***Champ d'application :***

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

#### ***Alignement***

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

#### ***Modalités de calcul des reculs***

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

#### ***Règle générale***

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 3 mètres.

#### ***Dispositions particulières***

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

***Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public :*** Ils peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique.

**Le long des cheminements doux, non ouverts à la circulation automobile** et quel que soit leur largeur, les constructions peuvent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres.

### **Article 7 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Champ d'application :**

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

#### **Modalité de calcul des retraits :**

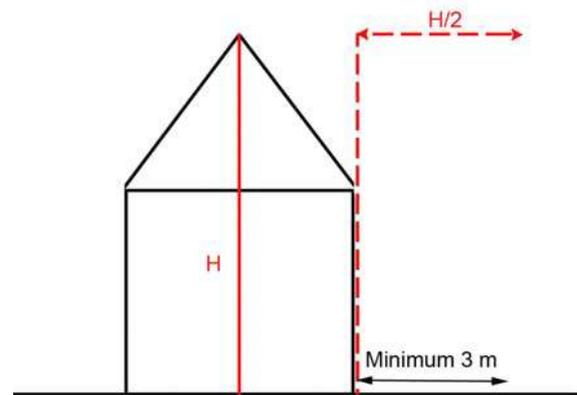
Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

#### **Règle générale**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur la limite de propriété :

- Lorsqu'il s'agit d'édifier une construction dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 3.5 m,
- En cas de projet architectural commun à deux unités foncières.

Le nu de la façade des constructions annexes, dont la hauteur hors tout est inférieure à 3.5 mètres, s'implantera sur limite séparative ou avec un recul minimal de 0,50 mètre.

#### **Dispositions particulières**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

**Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public :** Ils peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait minimal de 1 mètre.

### **Article 8 – 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 9 – 1AU : Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 10 – 1AU : Hauteur des constructions**

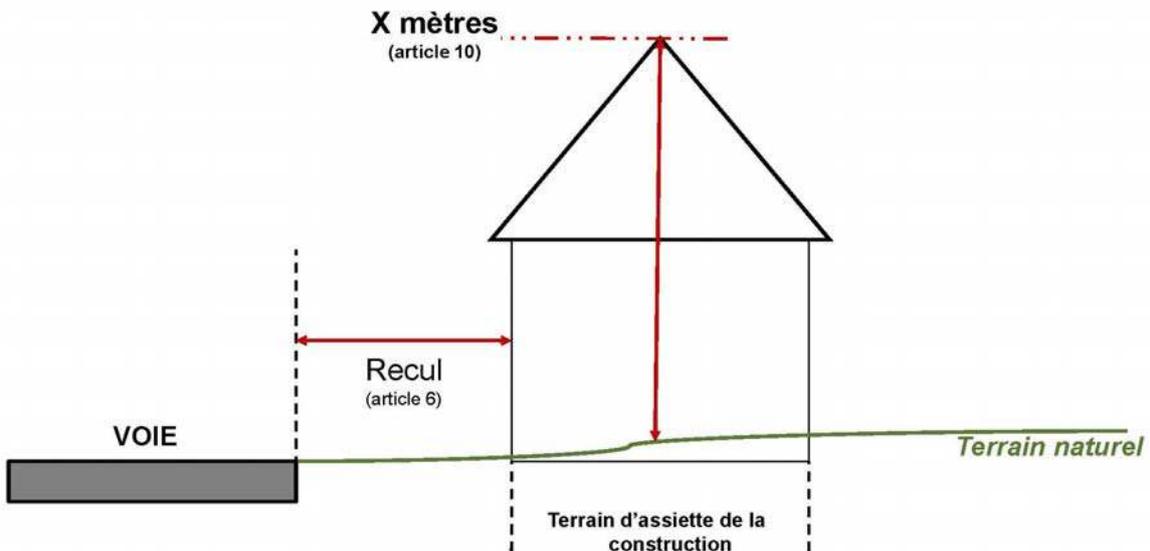
#### ***Modalité de calcul :***

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir d'un point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

**Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :**



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

#### ***Hauteur des constructions :***

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage.

#### ***Dispositions particulières***

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

## **Article 11 – 1AU : Aspect extérieur :**

### **11.1 Dispositions générales :**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou 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 (par exemple, talus planté).

### **11.2 Constructions nouvelles et extensions**

#### **Principes généraux**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

#### **Façades et pignons**

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

#### **Toitures**

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis. Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse, l'utilisation de dispositifs visant à garantir le confort thermique des logements sera à privilégier (exemple : toiture végétalisée ou membrane éco-énergétique).

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal.

En cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

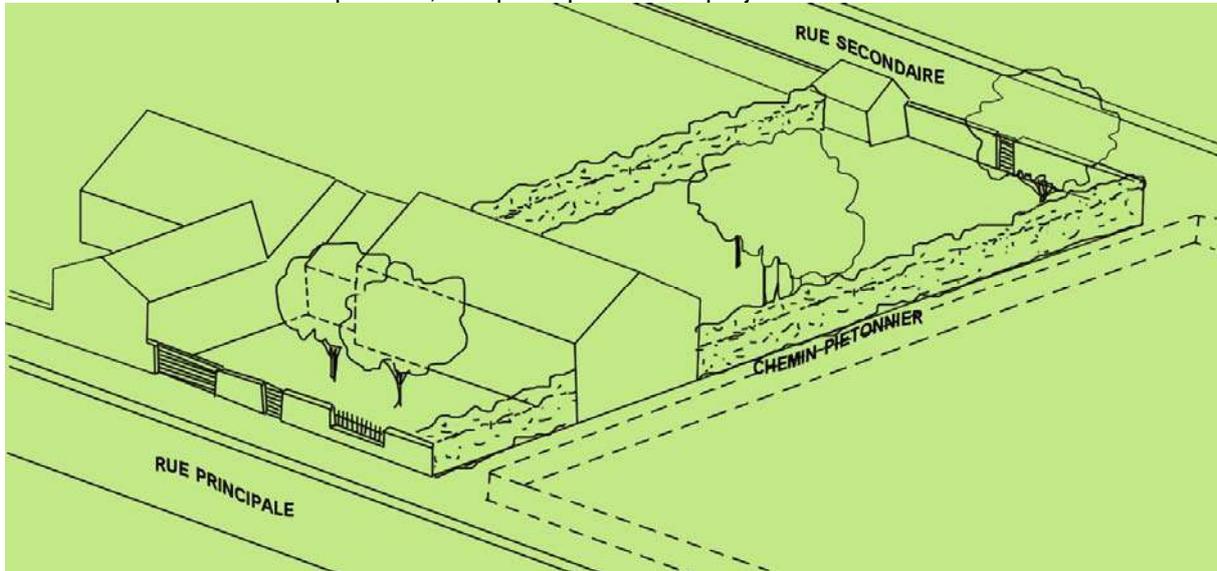
Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### 11.3 Clôtures :

#### **Les hauteurs des clôtures**

En bordure des emprises publiques, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,5 m. Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2 m et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- En bordure des chemins piétonniers ;
- En bordure des espaces publics non ouverts à la circulation automobile ;
- En fond de parcelle, lorsque la parcelle du projet est située entre 2 voies.



En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

#### **La composition des clôtures :**

##### ***En limite d'emprise publique, ouverte à la circulation automobile :***

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnants.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures en limite d'emprise publique devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Dans leur conception, les clôtures éventuelles doivent participer au traitement paysager du front bâti. Elles peuvent, par exemple, être constituées de haies vives ou taillées, éventuellement doublées d'un mur bahut ou d'une structure grillagée, d'un mur bahut surmonté d'une grille...

##### ***En limite d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile (espaces libres et paysagers – sentes piétonnes – etc...) :***

Les clôtures seront constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage sombre.

##### ***En limite séparative :***

Les clôtures éventuelles seront constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage sombre.

Nonobstant, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères.

### **Article 12 – 1AU : Stationnement :**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doivent être assurés en dehors du domaine public.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations, ni dans le cas d'extensions des constructions existantes, sous condition de ne pas réduire les possibilités de stationnement existantes sur l'unité foncière concernée. Ces règles s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### **12.1 Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles**

Pour les autres constructions à usage d'habitation, le nombre de place de stationnement exigé, par logement, est de deux places au minimum, quelque soit la surface de plancher.

Ces aires de stationnement devront comprendre une surface de 25 m<sup>2</sup> minimum non close, aménagée par les futurs propriétaires.

Pour les autres constructions : Elles devront disposer de places de stationnement suffisantes, adaptées aux besoins et à la nature de l'activité. Ainsi au minimum, deux places de stationnement devront être créées auxquelles s'ajoutera une place supplémentaire par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme : « Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. »

#### **12.2 Règles relatives au stationnement des deux roues non motorisés :**

Des aires de stationnement sécurisées pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour les bâtiments neufs d'habitation groupant au moins deux logements, et pour les bâtiments à usage tertiaire.

### **Article 13 – 1AU : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :**

Les normes ne s'appliquent pas au projet d'extension créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

#### ***Espaces libres et plantations***

Sur l'emprise publique du projet, il est imposé une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables : cette part représentera au minimum 5% de la superficie totale de l'opération d'ensemble.

Sur les parcelles privatives, la surface végétalisée doit être au moins égale à **30 %** de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, noues, prairies....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Les parcelles seront plantées d'arbres de moyenne ou basse tige à raison d'un arbre au moins par tranche entamée de 400 m<sup>2</sup> de terrain.

On veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, devront recevoir un traitement paysager.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

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

### **Article 14 – 1AU : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **Article 15 – 1AU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales**

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

**Article 16 – 1AU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.