

Département du Calvados

neap
polis

Commune d'ESCOVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

PIECE D1

*Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM du 29 juin 2016
Le Maire,*



NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

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

Article 1 – UB : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques.
- Les constructions et installations avec sous-sols ;
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction
 - Les terrains de camping et caravanage
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
 - 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.

Dans les secteurs des zones UB, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 1 mètres**, (Cf Pièce E3³), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols ;
- Les constructions et installations nécessitant un assainissement individuel (sauf avis favorable du SPANC)
- Les constructions et installations envisageant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Dans les secteurs des zones UB, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 1 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3), seront interdits :

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

Dans les secteurs des zones UB, concernés par la **zone des dangers graves** liés aux canalisations de gaz et d'hydrocarbures (Cf. Pièce E3), sont interdits la construction ou l'extension des établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ainsi que des immeubles de grande hauteur, au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs des zones UB, concernés par la **zone des dangers très graves** liés aux canalisations de gaz et d'hydrocarbures (Cf. Pièce E3), sont interdits la construction et l'extension des établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ainsi que les immeubles de grande hauteur, au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

^{3 3} 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 – UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Rappels :

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.

Sont admis :

- Les constructions et installations du sol liées à l'habitat, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, et à l'exploitation agricole compatibles avec le caractère résidentiel de la zone urbaine ;
- Les aménagements, les transformations, les réhabilitations et les extensions des constructions existantes ;
- Les changements de destination sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec l'habitat ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes ;
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et à la création de talus plantés.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – UB : 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.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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.

Article 4 – UB : Desserte par les réseaux

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.

Chaque construction neuve devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

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 :

Selon la nature du sol, le pétitionnaire prendra les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – UB : 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....

Construction principale

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

Autres constructions (qui ne sont pas principales)

Les autres constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public

Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique.

Constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Article 7 – UB : 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.

Construction principale

L'implantation du bâtiment par rapport aux limites séparatives peut se faire, soit sur limite, soit en respect du léger recul soit avec un recul minimal de 2 mètres.

En cas d'implantation sur limite ou en léger recul, les servitudes de vues, imposées par le Code Civil, devront être respectées. L'ouverture d'un jour, ouverture laissant passer la lumière, mais ne permettant pas la vue et demeurant fermée, est néanmoins autorisée, pour les murs non mitoyens situés sur limite ou en léger recul.

Autres constructions (que principales)

Les autres constructions peuvent s'implanter sur limite, en léger recul ou à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public

Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public peuvent s'implanter sur limite, en léger recul ou à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.

Constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Article 8 – UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – UB : Emprise au sol

Non réglementé.

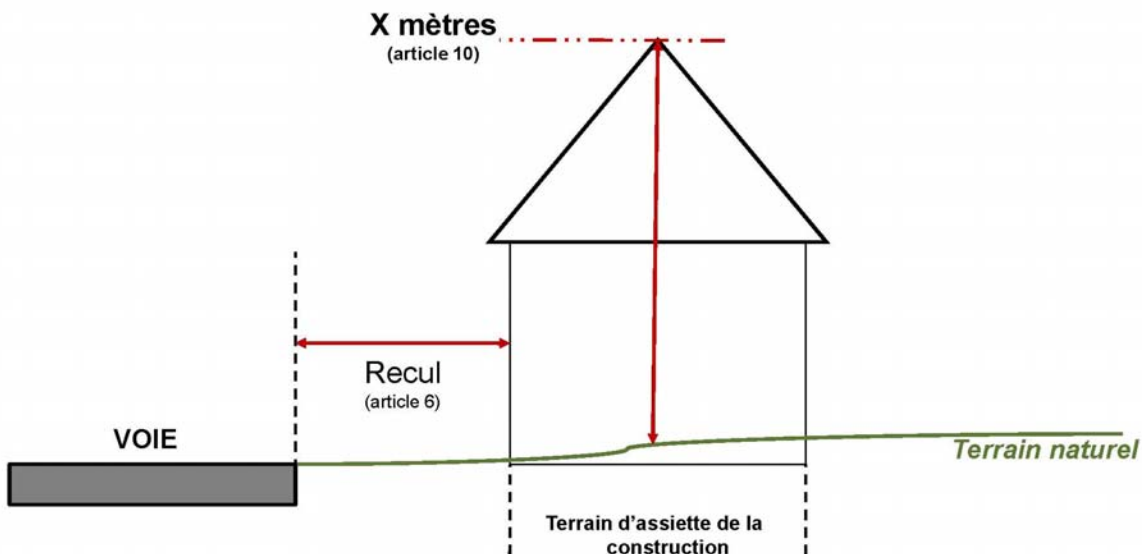
Article 10 – UB : Hauteur des constructions**Modalité de calcul :**

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 dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- 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 – UB : Aspect extérieur :

11.1 Dispositions générales :

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

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.

Adaptation au terrain naturel

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).

Constructions contemporaines ou bioclimatiques

Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 11.2 et 11.3 suivants pourront être admises pour des constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique se distinguant par leur valeur créative, l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

11.2 Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.
- b. Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

11.3 Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction
- b. Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

11.4 Toitures

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

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

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

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la toiture existante, sauf si la toiture existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus ou s'il s'agit d'une gestion architecturale contemporaine volontairement différente.

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

11.5 Façades :

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent être teintés en harmonie avec l'environnement.

11.6 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, et situés en limite d'emprise publique, devront être reconstruits, rénovés et mis en valeur. Le cas échéant, l'enduit de ces murs pourra être autorisé à condition que les teintes de cet enduit respectent les couleurs des pierres locales.

Dans les autres cas :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

En limite d'emprise publique :

Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas excéder 1.5 m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique et devront être constituées :

- d'un mur plein dont l'aspect sera en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate
- Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut, n'excédant pas 0.80m de hauteur, pouvant être doublé de haies vives,
- Soit de grillages ou de grilles sombres, accompagnés d'une composition paysagère composée d'essences locales,

En limite séparative :

Les clôtures ne devront pas excéder 2m et devront être constituées :

- Soit d'un mur plein dont l'aspect sera en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate
- Soit de grillages ou de grilles sombres, pouvant être accompagnés d'une composition paysagère composée d'essences locales,

Malgré, 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 – UB : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré 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 de la surface habitable à l'intérieur de la construction existante, mais 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, quel que soit la surface de plancher.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

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.123-1-12 du code de l'urbanisme.

12.2 Règles relatives au stationnement des deux roues

Des aires de stationnement pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 13 – UB : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

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

Les plantations seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.

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, arbres....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Les espaces végétalisés comprendront, au minimum, un arbre de moyenne ou basse tige par tranche de 200m².

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

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

Les aires de stationnement, ouvertes au public, doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement : elles seront plantées d'un arbre de moyenne ou basse tige au moins pour 5 places de stationnement.

Les espaces paysagers repérés au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),

- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour faciliter les conditions d'exercice de l'activité agricole ou des services publics (élargissement d'accès – nouvel accès, etc...).

Si elle est autorisée par la commune, la destruction de certains linéaires bocagers sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L130- 1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est 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.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – UB : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 – UB : 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.

Pour les équipements publics, tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonée (solaire, biomasse, géothermie,...) est autorisé.

Article 16 – UB : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).