

Commune de

Bénouville

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal qui l'a

Approuvé le 10 janvier 2011



- + Modification du PLU n°1 approuvée le 14 octobre 2013
- + Modification simplifiée du PLU n°1 approuvée le 28 mars 2018
- + Modification du PLU n°2 approuvée le 23 mars 2023

4

Règlement

SOMMAIRE

Titre I : Dispositions générales

Chapitre I : Champ d'application, portée et contenu du règlement

- I - Champ d'application territorial
- II - Champ d'application matériel

Chapitre II : Division du territoire en zones

- I - Les différentes zones
 - 1) *Les zones urbaines*
 - 2) *Les zones à urbaniser*
 - 3) *Les zones naturelles*
- II - Les règles applicables à l'ensemble du territoire communal

Titre II : Règles applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UA
- Dispositions applicables à la zone UC
- Dispositions applicables aux zones UE et UEc
- Dispositions applicables aux zones UZa et UZc

Titre III : Règles applicables aux zones à urbaniser

- Dispositions applicables aux zones 1AUM
- Dispositions applicables à la zone 1AUZ
- Dispositions applicables à la zone 2AUM
- Dispositions applicables à la zone 2AUZ
- Dispositions applicables à la zone 2AUZp

Titre IV : Règles applicables aux zones naturelles

- Dispositions applicables à la zone 2N
- Dispositions applicables à la zone 1N

Titre V : Règles applicables aux zones agricoles

- Dispositions applicables aux zones A et Ad

Titre VI : Annexes

Titre I :

DISPOSITIONS GENERALES



Commune de Bénouville
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Dispositions générales



Commune de Bénouville
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Dispositions générales

Chapitre 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L 123-1 à L 123-20 et des articles R 123-1 à R 123-25 du code de l'urbanisme.

I - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bérouville.

II - Champ d'application matériel

Le règlement gère les dispositions d'urbanisme concernant les modalités d'occupation et d'affectation des sols. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou toutes autres réglementations (code minier, code forestier, code rural, code de la construction et de l'habitation, code civil...).

Chapitre 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I - Les différentes zones

Le présent règlement comprend :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières applicables dans chaque zone précisant l'affectation et l'utilisation des sols.

1) les zones urbaines

- la zone UA : zone urbaine mixte dense, autour de l'église d'une part et du château d'autre part,
- la zone UC : zone urbaine mixte de densité moyenne en continuité du centre bourg,
- la zone UE : zone urbaine à vocation dominante d'équipements publics et collectifs d'intérêt général,
- la zone UEc : zone urbaine à vocation dominante d'accueil de camping et caravanning,
- la zone UZa : zone urbaine à vocation dominante d'activités, de commerces, d'industries, de services et d'activités touristiques,
- la zone UZc : zone urbaine à vocation dominante d'activités commerciales.

2) les zones à urbaniser

- la zone 1AUM : zone d'urbanisation immédiate à vocation dominante mixte d'habitat, d'équipements, de commerces, de services, dans la continuité de la zone agglomérée au Fond du Pré ;
- la zone 1AUZ : zone d'urbanisation immédiate à vocation dominante d'activités ;
- la zone 2AUM : zone d'urbanisation mixte habitat / commerces / équipements collectifs à urbaniser dans un second temps par voie de modification du PLU ;
- la zone 2AUZp : zone d'urbanisation future à vocation dominante d'activités portuaires ;
Risques d'Inondation de la Basse Vallée de l'Orne ;
- la zone 2AUZ : zone à dominante d'activités autour du Clos de la Hogue à urbaniser dans un second temps par voie de modification du PLU.

3) les zones naturelles

- la zone 2N : zone naturelle stricte ;
- la zone 1N : zone naturelle occupé par le Château de Bénéville et les constructions autour du Café Gondrée et du site classé de Pegasus Bridge ;

4) la zone agricole

- la zone A : zone à vocation strictement agricole.
- la zone Ad : zone qui correspond au faisceau dans lequel est étudié la future liaison routière entre Bénéville et Courseulles, ce qui y justifie la limitation de la construction.

II : règles applicables à l'ensemble du territoire communal

Article 1 : affectation des sols

Pour chaque zone du plan, l'ensemble des activités, utilisations et occupations du sol non interdites ou soumises à conditions aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone sont autorisées, sans préjudice de l'application des dispositions mentionnées à l'article III du titre I.

Article 2 : extensions mesurées

L'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage et sa surface de plancher devra se limiter à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent dossier de PLU.

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

- o le critère d'augmentation des nuisances pour les activités artisanales préexistantes en zones U (urbaines) à vocation d'habitat,
- o l'effet de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan et du projet d'aménagement et de développement durable en zone AU (à urbaniser),
- o l'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage.

Article 3 : effets des emplacements réservés

Sous réserve qu'il ne conduise pas, 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.

Article 4 : construction d'ouvrage public

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 ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet article.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.

Article 5 : édifices vétustes ou détruits par sinistre et constructions à caractère exceptionnel

L'autorisation de restaurer pourra être accordée en non-conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les 3 conditions suivantes sont remplies :

1. l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable
2. le projet de restauration doit respecter l'architecture du bâtiment initial,
3. le projet doit respecter les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle

Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avèreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, station d'épuration, etc.) l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.

Il en est de même pour les constructions ou installations techniques indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime (phares, balises, logements de gardien etc.).

Article 6 : changement de destination

En cas de changement de destination d'une construction, il est rappelé que le pétitionnaire doit effectuer une demande d'autorisation d'occupation du sol dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

Article 7 : adaptations mineures

L'article L 123-1 CU, 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 d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 8 : cheminements

Les chemins piétonniers ne sont pas assimilés à des voies.

Article 19 : hauteur

La hauteur des constructions sera mesurée entre tout point du terrain naturel avant travaux et tout point du faîtage (hors cheminées et antennes de réception hertzienne ou numérique).

Article 10 : les Espaces Naturels Remarquables

Ils couvrent en partie l'Est de la commune le long du canal de Caen à la mer. Ces espaces sont tous classés en zone naturelle 2N qui est une zone inconstructible. De plus, ces espaces naturels sont couverts par les dispositions réglementaires et graphiques du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Basse Vallée de l'Orne.

Article 11 : repérage au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme***Art 11.1 : les haies existantes ou à créer***

Les haies repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme devront être conservées, pour celles qui sont existantes, et créées, pour celles qui doivent l'être.

Les essences privilégiées pour les plantations de haies sont reportées à la fin du présent règlement.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas :

- enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

Article 11.2 : l'herbage du Tramway

L'herbage du Tramway est situé près du canal de l'Orne. Sa qualité et son importance écologique ont été reconnues par de nombreuses protections. Il est de statut foncier privé et, à ce titre, la Municipalité a souhaité marquer son attachement à cet espace et à son maintien en espace naturel. C'est pourquoi il a été choisi de repérer cet espace au titre des espaces remarquables de la commune de Bénoùville.

Article 12 : le Plan de Prévention Multi-Risques (PPR multirisques) de la Basse Vallée de l'Orne

Il s'agit d'un document avec lequel le PLU de Bérouville doit être compatible. Il définit plusieurs zones pour lesquelles des règles spécifiques sont applicables à tout aménagement et construction de manière à tenir compte du risque d'inondation et de la protection des paysages, des biens et des personnes le cas échéant. Le territoire communal de Bérouville est couvert par des zones bleues, rouges, oranges, vertes, quai charcot et bande de précaution.

Les documents graphiques du dossier de PLU comportent les limites d'application du PPR multirisques. Les règles applicables dans les zonages du PPR multirisques sont reportées dans les annexes informatives du dossier de PLU.

Les zones concernées par le PPR multirisques dans le présent règlement sont les zones UA, UC, 2AUZp, 2N et 1N et 1AUM.

Article 13 : la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005

Tout aménagement nouveau, toute construction nouvelle, devront respecter les dispositions de cette loi, notamment son article 45 qui précise que « *la chaîne du déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, les systèmes de transport et leur intermodalité, est organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite* ».

Les articles n°3 et n°12 du présent règlement relaient cette obligation.

Article 14 : le règlement d'assainissement de Caen la mer

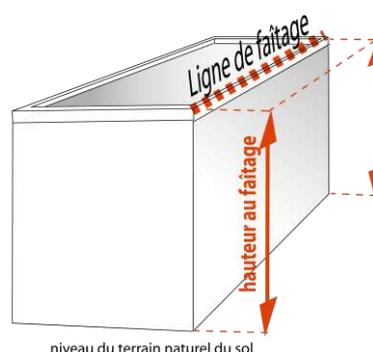
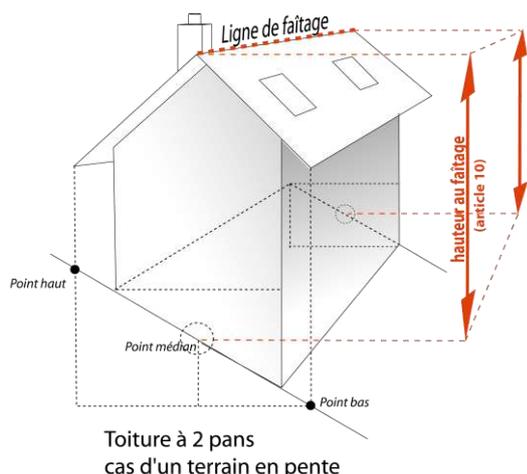
Le règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Caen la mer s'applique à toutes les zones règlementaires du présent dossier de PLU. Ce règlement est annexé au présent dossier de PLU.

Article 15 : calcul des hauteurs des constructions nouvelles admises

La hauteur des constructions dans le présent règlement est entendue comme suit :

C'est la différence entre tout point du faîtage de la construction et le point médian du terrain naturel du sol.

Le point médian du terrain naturel du sol est défini comme le point médian situé entre le point haut et le point bas de l'emprise au sol de la construction sur le terrain d'assiette.



Toiture plane

Art 16 : voiries départementales

- Conformément au code de la voirie routière et au Code général des collectivités territoriales, toute création d'accès au domaine public routier départemental sera soumise à l'obtention préalable d'une permission de voirie.

Zones urbaines

- Tout aménagement en lien avec le réseau routier départemental devra faire l'objet d'une concertation et d'un accord exprès du département.

Art 17 : risque de retrait-gonflement des argiles

Compte-tenu des formations géologiques présentes, le territoire communal peut être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux. L'aléa est qualifié de faible sur l'ensemble du territoire communal.

Les constructions nouvelles dans l'ensemble des zones doivent être incitées à :

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

Titre II :

REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



Commune de Bénouville
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Zones urbaines

ZONES UA

A titre informatif

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'habitat ancien de Bénouville, répartie entre une partie au Nord autour de l'église et une partie au Sud près du Château (Rue des Ecordières et Rue du Grand Clos), près du Château.

Elle se caractérise par :

- un bâti ancien et une organisation dense,
- un bâti implanté généralement à l'alignement constituant des ensembles architecturaux cohérents et continus,
- un bâti implanté sur au moins une limite séparative.

La zone UA est en partie couverte par le PPR multirisques de la Basse Vallée de l'Orne.

La zone UA est en partie couverte par le risque de remontée de nappe phréatique d'une profondeur comprise entre 0 et 2,5 m.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone UA doit préserver ses fonctions de centre bourg et les formes architecturales et urbanistiques traditionnelles de la commune.

Les règles de la zone UA doit permettre la réalisation de constructions à usages mixtes, denses et architecturalement respectueuses du passé historique de la commune.

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailage, des véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- Le stockage de matériaux et matériels, sauf conditions particulières.
- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales ou commerciales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les commerces d'une surface de plancher de plus de 1 000 m².
- Les entrepôts d'une surface de plancher de plus de 1 000 m².
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs et les mobiles-homes.
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur tous les terrains.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations génératrices de bruits.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils dépassent 100 m² de surface et 2 m de hauteur ou de profondeur.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les activités artisanales ou commerciales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- Les bâtiments et locaux dédiés aux activités du bâtiment et de la mécanique dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent dossier de PLU, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les éventuelles nuisances qu'ils génèreraient.
- Le stockage de matériaux et matériels, sous réserve d'être couverts ou installés dans les bâtiments clos.

Article UA 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies nouvelles et les accès devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.

○ **Accès**

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

○ **Voirie**

- Une réflexion devra être menée pour l'organisation de la desserte, de la circulation et la répartition des différents modes de déplacement (voiture, piéton, cycle). Le réseau de voiries devra être hiérarchisé en fonction des usages (emprise et revêtement adaptés aux usages).
- Les voiries de desserte interne aux opérations de constructions de logement devront avoir une largeur de chaussée de 5,50 m minimum. Les trottoirs ne sont pas obligatoires d'une part pour limiter la consommation d'espace et, d'autre part pour limiter les phénomènes de ruissellement des eaux de pluie. Toutefois si des impératifs de sécurité ou de facilitation de la circulation l'exigent, des largeurs minimales différentes pourront être mises en place (voie à sens unique : 3,50 m de largeur de chaussée).
- Des cheminements doux seront à prévoir de manière cohérente et continue avec les cheminements existants et sur l'ensemble des nouvelles zones urbaines.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum. Toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, les voies en impasse ne devront pas desservir des opérations de construction de plus de 1 000 m² de surface de plancher.
- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

○ **Réseaux divers**

Electricité et réseau de chaleur :

- Tout réseau d'électricité ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.
- Pour l'éclairage public, des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et la pollution lumineuse.

Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article UA 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement de Caen-la-Mer.
- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.

- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, conformément au règlement d'assainissement applicable dans les communes de Caen-la-Mer.

- **Alimentation en eau potable**

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

- **Assainissement**

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur. Tout déversement d'eaux usées autre que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par Caen-la-Mer. Cette autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Eaux pluviales :

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Article UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront être implantées :
 - soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
 - soit en retrait d'au moins 5,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.
- Les constructions nouvelles et les extensions pourront être réalisées dans la continuité des façades des constructions implantées sur des fonds parcellaires voisins qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus, de manière à créer une harmonie dans les implantations entre les constructions nouvelles et anciennes.
- L'implantation des constructions nouvelles (principale, annexe, extension...) ne devra pas :
 - créer de gêne à l'ensoleillement des constructions et parcelles environnantes,
 - créer des couloirs venteux ou entraîner des accélérations venteuses pour les constructions et parcelles environnantes.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points, sans pouvoir être inférieure à 4,00 m.

- Les extensions et les annexes des constructions existantes sont autorisées dans la bande des 4 mètres à partir de la limite séparative à condition que leur hauteur maximale n'excède pas 5 m au faitage et 3 m à l'égout ou 3,50 m à l'acrotère.
 - Sont également autorisées sur les limites séparatives les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant contigu, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.
 - Les extensions des constructions principales sont admises jusqu'en limite séparative.
 - L'implantation des constructions nouvelles (principale, annexe, extension...) ne devra pas :
 - créer de gêne à l'ensoleillement des constructions et parcelles environnantes,
 - créer des couloirs venteux ou entraîner des accélérations venteuses pour les constructions et parcelles environnantes.
- Par ailleurs, afin de réduire les déperditions de chaleur, la compacité et la mitoyenneté des bâtiments doivent être favorisés.

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

- Les constructions principales nouvelles, les annexes devront être implantées :
 - soit en retrait d'au moins 4,00 m des autres constructions si la/les façade(s) des constructions comporte des ouvertures créant des vues,
 - soit en retrait d'au moins 2,00 m dans les cas contraires.
 - L'implantation des constructions nouvelles (principale, annexe, extension...) ne devra pas :
 - créer de gêne à l'ensoleillement des constructions et parcelles environnantes,
 - créer des couloirs venteux ou entraîner des accélérations venteuses pour les constructions et parcelles environnantes.
- Par ailleurs, afin de réduire les déperditions de chaleur, la compacité et la mitoyenneté des bâtiments doivent être favorisées.

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

Sans Objet.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

- Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 10,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faitage. Voir la définition dans l'article 15 des dispositions générales et dans les annexes du présent règlement du PLU.
Construction sur un terrain en pente : voir annexes du présent règlement de PLU
- Les extensions admises devront respecter la hauteur de la construction existante qui leur sert de base, tout en respectant les règles fixées, à l'article UA7, pour les extensions des constructions existantes implantées dans la bande des 4 m à partir de la limite séparative ou sur la limite séparative.
- Les ouvrages techniques liés à la production d'énergie renouvelable sont décomptés du calcul de la hauteur maximale des constructions s'ils ne présentent aucune gêne sonore ou de danger pour les constructions alentours.

Article UA 11 : Aspect extérieur

Généralités :

- L'objet du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche.
- soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale.

- Quelle que soit l'option retenue, il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire / d'aménager 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.

- Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments autorisés devront s'intégrer dans le paysage urbain ancien de Bénoville et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.

- Les extensions, les annexes et abris de jardin des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg.

- Les citernes, chaudières ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées.

- Le stockage aérien des eaux pluviales devra être masqué.

- Toitures

- Les matériaux de toiture utilisés pour les constructions principales et les extensions seront traditionnels.

- Les ouvertures de toits, comme les châssis, les lucarnes ou les fenêtres sont admises pour les pans de toiture ne donnant pas sur des voies de desserte principale.

- Les toits terrasses sont autorisés.

- Les toitures des constructions annexes ne devront jurer ni avec l'aspect de la construction principale ni avec les constructions mitoyennes et environnantes.

- Les ballons d'eau devront être placés sous toiture ou masqués et s'intégrer harmonieusement à la construction et à son environnement.

- Clôtures :

- Les matériaux autres que la pierre ou la pierre recomposée devront être couverts d'un enduit.

- Sur rue :

- elles devront avoir une forme similaire aux clôtures des parcelles mitoyennes,
- elles pourront créer une transition harmonieuse entre deux clôtures différentes.

- Les clôtures devront intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres de façon harmonieuse.

- Sur l'espace public, les zones d'implantation de conteneurs à déchets devront être réfléchies pour limiter au maximum les déplacements liés à la collecte et au transport des déchets. Ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

- Dans les espaces privés, les zones de stockage des déchets ou des conteneurs à déchets ne devront pas être visibles depuis les voies de communication.

- Dans l'habitat collectif, une réflexion sur l'ergonomie des espaces de stockage et de tri des déchets devra être menée pour faciliter les modalités de collecte et de tri des déchets.

Article UA 12 : Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 332-28 du Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- Des équipements pour le stationnement des vélos devront être réalisés lors de toutes nouvelles opérations de construction.
- L'espace réservé au stationnement devra être limité.
- Dans la mesure du possible, et pour des aires de stationnement non utilisées de façon intensive, des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) seront privilégiés.
- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement.
- Pour les constructions nouvelles à usage de logement : 2 places de stationnement par logement minimum implantées sur l'espace privé.
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.
- Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au maximum 1 place par lit.
- Des espaces de stationnement mutualisés (créer des poches de stationnement) doivent être créés sur l'espace public pour les visiteurs, ils seront intégrés par des aménagements paysagers.
- Dans les opérations denses de logements, des espaces de stationnement vélos seront prévus à hauteur d'au moins 0,50 m² par logement.

Article UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les espaces libres de constructions devront être traités de manière à permettre une absorption des eaux pluviales.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.
- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).
- Les haies devront présenter une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique.

Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



ZONE UC

A titre informatif

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur de Bérouville autour de la zone dense UA.

La zone UC se caractérise par :

- une densité du bâti moins importante que dans les zones UA,
- des implantations en retrait des voies,
- un tissu plus aéré avec des retraits des limites séparatives,
- des secteurs plus ou moins denses selon les typologies de constructions réalisées.

La zone UC est en partie couverte par le PPR multirisques de la Basse Vallée de l'Orne.

La zone UC est en partie couverte par le risque de remontée de nappe phréatique d'une profondeur comprise entre 0 et 2,5 m.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone UC doit permettre des aménagements des constructions existantes dans le respect du risque d'inondation le cas échéant.

Les règles des secteurs UC doivent permettre la réalisation de constructions à usages mixtes, denses et variés.

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailage, des véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- Le stockage de matériaux et matériels, sauf conditions particulières.
- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales ou commerciales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les commerces d'une surface de plancher de plus de 1 000 m².
- Les entrepôts d'une surface de plancher de plus de 1 000 m².
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs et les mobiles-homes.
- Le stationnement isolé de caravanes, de camping-cars et de bateaux sur tous les terrains nus.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de bruits.
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2-c CU.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les activités soumises à la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

Article UC 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies nouvelles et les accès devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.

○ Accès

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

○ Voirie

- Une réflexion devra être menée pour l'organisation de la desserte, de la circulation et la répartition des différents modes de déplacement (voiture, piéton, cycle). Le réseau de voiries devra être hiérarchisé en fonction des usages (emprise et revêtement adaptés aux usages).

- Les voiries de desserte interne aux opérations de constructions de logement devront avoir une largeur de chaussée de 5,50 m minimum. Les trottoirs ne sont pas obligatoires d'une part pour limiter la consommation d'espace et, d'autre part pour limiter les phénomènes de ruissellement des eaux de pluie. Toutefois si des impératifs de sécurité ou de facilitation de la circulation l'exigent, des largeurs minimales différentes pourront être mises en place (voie à sens unique : 3,50 m de largeur de chaussée).
- Des cheminements doux seront à prévoir de manière cohérente et continue avec les cheminements existants et sur l'ensemble des nouvelles zones urbaines.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum. Toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, les voies en impasse ne devront pas desservir des opérations de construction de plus de 1 000 m² de surface de plancher **sauf** si ces voies sont aménagées d'une place de retournement permettant aux véhicules motorisés de faire demi-tour par une manœuvre simple et notamment les véhicules de collecte des déchets et les véhicules de sécurité.
- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

- **Réseaux divers**

- Electricité et réseau de chaleur :

- Tout réseau d'électricité ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.
- Pour l'éclairage public, des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et la pollution lumineuse.

- Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article UC 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement de Caen-la-Mer.
- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé. A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, conformément au règlement d'assainissement applicable dans les communes de Caen-la-Mer.

- **Alimentation en eau potable**

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être

desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

○ **Assainissement**

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur. Tout déversement d'eaux usées autre que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par Caen-la-Mer. Cette autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Eaux pluviales :

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Article UC 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.
- Les constructions nouvelles et les extensions pourront être réalisées dans la continuité des façades des constructions implantées sur des fonds parcellaires voisins qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus, de manière à créer une harmonie dans les implantations entre les constructions nouvelles et anciennes.
- Sont toutefois autorisées à l'alignement les extensions et les annexes d'une hauteur de 5,00 m maximum au faitage et 3,00 m à l'égout du toit, lorsque le mur est implanté en limite séparative. Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 3,50 m hors tout.
- L'implantation des constructions nouvelles (principale, annexe, extension...) ne devra pas :
 - créer de gêne à l'ensoleillement des constructions et parcelles environnantes,
 - créer des couloirs venteux ou entraîner des accélérations venteuses pour les constructions et parcelles environnantes.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points, sans pouvoir être inférieure à 4,00 m.

- Les extensions et les annexes des constructions existantes sont autorisées dans la bande des 4 mètres à partir de la limite séparative à condition que leur hauteur maximale n'excède pas 5 m au faitage et 3 m à l'égout ou 3,50 m à l'acrotère.
 - Sont toutefois autorisées en limites séparatives :
 - les extensions et les annexes autorisées ci-avant dans le cas d'une toiture terrasse pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 3,50 m hors tout,
 - les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant contigu, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.
 - L'implantation des constructions nouvelles (principale, annexe, extension...) ne devra pas :
 - créer de gêne à l'ensoleillement des constructions et parcelles environnantes,
 - créer des couloirs venteux ou entraîner des accélérations venteuses pour les constructions et parcelles environnantes.
- Par ailleurs, afin de réduire les déperditions de chaleur, la compacité et la mitoyenneté des bâtiments doivent être favorisés.

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

- Les constructions principales nouvelles, les annexes et les extensions devront être implantées :
- soit en retrait d'au moins 4,00 m des autres constructions si la/les façade(s) des constructions comporte des ouvertures créant des vues,
 - soit en retrait d'au moins 2,00 m dans les cas contraires.
- L'implantation des constructions nouvelles (principale, annexe, extension...) ne devra pas :
 - créer de gêne à l'ensoleillement des constructions et parcelles environnantes,
 - créer des couloirs venteux ou entraîner des accélérations venteuses pour les constructions et parcelles environnantes.
- Par ailleurs, afin de réduire les déperditions de chaleur, la compacité et la mitoyenneté des bâtiments doivent être favorisées.

Article UC 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions (constructions nouvelles, extensions, annexes, garages) ne devra pas dépasser 70 % de la surface de la parcelle.

Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions

- Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 12,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faitage. Voir la définition dans l'article 15 des dispositions générales et dans les annexes du présent règlement du PLU.

Construction sur un terrain en pente : voir annexes du présent règlement de PLU

- Les extensions admises devront respecter la hauteur de la construction existante qui leur sert de base, tout en respectant les règles fixées, à l'article UC7, pour les extensions des constructions existantes implantées dans la bande des 4 m à partir de la limite séparative ou sur la limite séparative.
- Les ouvrages techniques liés à la production d'énergie renouvelable sont décomptés du calcul de la hauteur maximale des constructions s'ils ne présentent aucune gêne sonore ou de danger pour les constructions alentours.

Article UC 11 : Aspect extérieur

Généralités :

- L'objet du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation privilégiera la création architecturale.
- Il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire / d'aménager 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.
- Les bâtiments autorisés devront s'intégrer dans le paysage urbain de Bénouville et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.
- Les citernes, chaudières ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées.
- Le stockage aérien des eaux pluviales devra être masqué.

- Toitures :

- Les matériaux de toiture utilisés pour les constructions principales et les extensions seront traditionnels.
- La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement bâti et paysager.
- Les toitures en terrasse sont interdites si elles ne sont qu'un plan horizontal. Elles sont admises sous réserve qu'au moins un des alinéas suivants soit respecté :
 - constituer un élément architectural s'intégrant à un ensemble architectural,
 - être accessibles au public et constituer un espace utile (type véranda ou terrasse aménagée),
 - être couvertes,
 - être végétalisées sur l'intégralité de la couverture ou non.
- Les ballons d'eau devront être placés sous toiture ou masqués et s'intégrer harmonieusement à la construction et à son environnement.

- Clôtures :

- Les matériaux autres que la pierre ou la pierre recomposée devront être couverts d'un enduit.
- Sur rue :
 - elles devront avoir une forme similaire aux clôtures des parcelles mitoyennes,
 - elles pourront créer une transition harmonieuse entre deux clôtures différentes.
- Les clôtures devront intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres de façon harmonieuse.
- Sur l'espace public, les zones d'implantation de conteneurs à déchets devront être réfléchies pour limiter au maximum les déplacements liés à la collecte et au transport des déchets. Ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.
- Dans les espaces privés, les zones de stockage des déchets ou des conteneurs à déchets ne devront pas être visibles depuis les voies de communication.
- Dans les opérations denses de logement, une réflexion sur l'ergonomie des espaces de stockage et de tri des déchets devra être menée pour faciliter les modalités de collecte et de tri des déchets.

Article UC 12 : Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005

- L'espace réservé au stationnement devra être limité.

- Dans la mesure du possible, et pour des aires de stationnement non utilisées de façon intensive, des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) seront privilégiés.
 - Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.
- En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 332-28 du Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement.

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- Des équipements pour le stationnement des vélos devront être réalisés lors de toutes nouvelles opérations de construction.
- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Dans la mesure du possible, et pour des aires de stationnement non utilisées de façon intensive, des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) seront privilégiés.
- L'espace réservé au stationnement devra être limité.
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.
- Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au maximum 1 place par lit.
- Des espaces de stationnement mutualisés (créer des poches de stationnement) doivent être créés sur l'espace public pour les visiteurs, ils seront intégrés par des aménagements paysagers.
- Dans les opérations denses de logements, des espaces de stationnement vélos seront prévus à hauteur d'au moins 0,50 m² par logement.

Article UC 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les espaces libres de constructions devront être traités de manière à permettre une absorption des eaux pluviales.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.
- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).
- Les haies devront présenter une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique.

Article UC 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



Commune de Bénouville
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

ZONES UE & UEc

A titre informatif

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond au secteur de Bénouville qui regroupe l'ensemble des équipements collectifs et publics d'intérêt général, les équipements sportifs, les écoles, le restaurant scolaire...

La zone UEc est la zone de l'équipement touristique qu'est le camping sur le territoire communal de Bénouville

La zone UEc est en partie couverte par le risque de remontée de nappe phréatique d'une profondeur comprise entre 0 et 2,5 m.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone UE n'est pas totalement occupée : elle doit permettre de répondre aux besoins des populations nouvelles.

La zone UEc ne doit accueillir que les équipements et les services liés au tourisme et aux pratiques sportives, culturelles ou de loisirs, comme le camping.

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**Plus particulièrement en zone UE et UEc :****En matière d'habitat :**

- les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières.

En matière d'activités :

- les constructions destinées à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, et d'industries ou agricoles, le stockage de matériaux ou de produits industriels ou agricoles, sauf conditions particulières.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les stands et champs de tir.
- les installations et pistes de sports mécaniques.
- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- les carrières et extraction de matériaux.

Plus particulièrement en zone UE :

Les parcs résidentiels de loisirs, les campings, caravanings et le stationnement de caravanes sauf conditions particulières.

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**Dans les zones UE et UEc :**

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux sont autorisées.
- La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles UE 5 à UE14.

Plus particulièrement en zone UEc :

- les services liés au tourisme et au développement des activités touristiques afférentes.
- les hôtels liés au tourisme,
- les équipements collectifs liés aux pratiques touristiques littorales.
- les campings, caravanings et le stationnement de caravanes sous réserve de ne pas porter atteinte au cadre naturel environnant.

Article UE 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**Dans les zones UE et UEc :**

- Les voies nouvelles et les accès devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.
- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès, et avoir une largeur minimale de 3,50 m.
- Des voies douces (cheminements piétonniers et pistes cyclables) pourront être aménagées.
- Pour l'éclairage public, des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et la pollution lumineuse.

Article UE 4 : Dessertes par les réseaux**Dans les zones UE et UEc :****Généralités**

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement de Caen-la-Mer.
- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme et l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment est fortement préconisée ;
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, conformément au règlement d'assainissement applicable dans les communes de Caen-la-Mer.

○ **Alimentation en eau potable**

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

○ **Assainissement****Eaux usées :**

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur. Tout déversement d'eaux usées autre que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par Caen-la-Mer. Cette autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Eaux pluviales :

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Article UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**Dans les zones UE et UEc :**

Sans objet.

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Dans les zones UE et UEc :**

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- soit en retrait d'au moins 5,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Dans les zones UE et UEc :**

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**Plus particulièrement dans la zone UE :**

Sans objet.

Plus particulièrement dans la zone UEc :

Les constructions nouvelles devront être implantées dans la continuité des constructions existantes.

Article UE 9 : Emprise au sol des constructions**Dans les zones UE et UEc :**

Sans objet.

Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions**Dans les zones UE et UEc :**

Les constructions à usage d'habitation admises devront respecter les règles de l'article UC10 du présent règlement.

Article UE 11 : Aspect extérieur**Dans les zones UE et UEc :**

- Le traitement extérieur des constructions et leur intégration dans l'environnement doivent être particulièrement étudiés compte-tenu :
 - de la vocation d'intérêt général de la centralité urbaine des équipements ;
 - de la morphologie urbaine des quartiers environnants ;
 - de la situation du site, notamment en matière d'espaces verts remarquables.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins qui seront admis devront respecter les dispositions de l'article UC 11 du présent règlement.
- Les citernes, chaudières ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent, de préférence, être enterrées.

Article UE 12 : Obligations en matière de stationnement**Dans les zones UE et UEc :**

- Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.
- Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.
En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 332-28 du Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 6,00 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

TRAITEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) seront privilégiés

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les autres constructions à usage d'habitation admises : au moins de 2 places par logement
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt général : une surface et un nombre de places de stationnement équivalent au fonctionnement et à l'accueil du public devront être prévus.
- Des équipements pour le stationnement des vélos devront être réalisés pour les établissements publics et recevant du public.

Article UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**Dans les zones UE et UEc :****Généralités :**

- Les constructions autorisées seront préférentiellement implantées de manière à respecter la localisation et l'expansion des plus beaux sujets plantés existants.
- Les transformateurs électriques, les constructions à usage d'activités, de stockage de matériaux à ciel ouvert, les points propreté (emplacement des conteneurs collectifs de collecte des déchets) les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) formant un écran.

Obligation de planter :

- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les plantations existantes de qualité seront préférentiellement entretenues et maintenues, les plantations nouvelles seront avantagusement choisies parmi des essences locales.

Article UE 14 : Le coefficient d'occupation du sol**Dans les zones UE et UEc :**

Sans objet.

ZONES UZa & UZc

A titre informatif

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux zones d'activités de la commune de Bénouville.

La zone UZa correspond aux activités, commerces, bureaux, services et surtout artisanat... Elle correspond à la zone d'activités du Clos de la Hogue au Nord de la commune le long de la RD 514/515.

La zone UZc correspond au « Lotissement commercial du Château » au Sud de la commune.

DESTINATION DE LA ZONE

Les zones UZa et UZc doivent permettre le renouvellement et le maintien des activités présentes sur les deux zones du Clos de la Hogue et du « Lotissement commercial du Château ».

Article UZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones UZa et UZc

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les centres d'hébergement, sauf conditions particulières.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Le stationnement des caravanes, le camping, l'implantation d'habitations légères de loisirs et de type mobile-home autres que pour exposition et surface de vente.
- Les activités industrielles nuisantes.

Plus particulièrement en zone UZc

- Les activités industrielles.
- Les activités et implantations qui présentent une incompatibilité, un danger, des nuisances, des gênes (sonores, olfactives, visuelles...) avec le voisinage de celles-ci et notamment les habitations.

Article UZ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones UZa et UZc

- Les constructions à usage d'habitation qui sont liées à l'entretien, au gardiennage, à la sécurité ou au fonctionnement des installations et activités admises.
- Les centres d'hébergement pour les personnes dont la présence est liée à la fonction de l'entreprise ou de l'ensemble de constructions (type séminaires, centre de formation...).
- Toutes les constructions doivent être implantées en retrait de la marge de recul définie le long de la RD 514 / 515 en zone UZa sur les documents graphiques.

Plus particulièrement en zone UZa

Les surfaces commerciales ne devront pas dépasser 500 m².

Article UZ 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies nouvelles et les accès devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.

Dans les zones UZa et UZc

○ **Accès**Terrains enclavés :

- Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.
- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet (notamment la circulation des poids lourds liée à l'approvisionnement en marchandises et à la collecte des déchets produits des entreprises).
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

○ **Voirie**

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic. Elles doivent avoir au minimum une plateforme de 8,00 mètres et une chaussée de 5,00 mètres.

zones UZa et UZc

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale et elles devront permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

- **Réseaux divers**

- Electricité et réseau de chaleur :

- Tout branchement à un réseau de chaleur doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

- Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article UZ 4 : Dessertes par les réseaux

Dans les zones UZa et UZc

Généralités

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement de Caen-la-Mer.
- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées.
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans le réseau d'assainissement.
- Les rejets des eaux usées des entreprises dans le réseau public d'assainissement sont conditionnés par l'obtention d'une convention spécifique de déversement (conformément au Code de la santé publique, arrêté du 22 décembre 1994) auprès de la collectivité gestionnaire du réseau public d'assainissement. Cette convention de raccordement précisera la nature de l'effluent et tous les renseignements susceptibles d'éclairer la collectivité sur les risques éventuels, concernant le réseau, le fonctionnement de la station et l'épandage agricole des boues. L'entreprise concernée devra alors se doter d'un système de prétraitement de ses eaux usées avant rejet dans le réseau public d'assainissement si nécessaire.
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau.
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment est fortement préconisée.

- **Alimentation en eau potable**

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

- **Assainissement**

- Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
 - Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur. Tout déversement d'eaux usées autre que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par Caen-la-Mer. Cette autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

zones UZa et UZc

Eaux pluviales :

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Article UZ 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les zones UZa et UZc

Sans objet

Article UZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les zones UZa et UZc

- Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Plus particulièrement en zone UZa :

Une zone *non aedificandi* pour toutes les constructions nouvelles, quel que soit leur emprise bâtie, est imposée de 10 m le long de la RD 514. Elle est reportée sur les documents graphiques du dossier de PLU.

Plus particulièrement en zone UZc :

Un recul d'au moins 20,00 m est exigé par rapport à l'alignement de la RD 514 pour toutes les constructions nouvelles, quel que soit leur emprise bâtie.

Article UZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les zones UZa et UZc

- Les constructions nouvelles pourront être implantées sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 3,00 m des limites séparatives.
- Les installations, constructions et activités admises devront être implantés de façon à apporter la moindre gêne pour le voisinage notamment au regard des vents dominants.

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

Dans les zones UZa et UZc

Les constructions nouvelles accolées aux constructions existantes sont autorisées.

Article UZ 9 : Emprise au sol des constructions

Dans les zones UZa et UZc

L'emprise au sol maximale des constructions est de 70 % de la surface du terrain.

Article UZ 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans les zones UZa et UZc

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées ne devront pas dépasser 12,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage. Voir la définition dans l'article 15 des dispositions générales et dans les annexes du présent règlement du PLU.
- Les autres constructions nouvelles autorisées ne devront pas dépasser 15 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage. Voir la définition dans l'article 15 des dispositions générales et dans les annexes du présent règlement du PLU.

Construction sur un terrain en pente : voir annexes du présent règlement de PLU.

Article UZ 11 : Aspect extérieur

Dans les zones UZa et UZc

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 (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

- Les citernes, chaudières ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent, de préférence, être enterrées.

Aspect des bâtiments

- Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, 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 doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.

Clôtures

- Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées de haies vives, et pourront être doublées d'un grillage plastifié vert tendu sur poteaux métalliques. 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.
- Toutefois, 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.
- L'utilisation de panneaux béton sera interdite en façade ainsi que les murs en parpaings non revêtus d'un enduit.
- Les abords des aires de stockages à l'air libre, des citernes et d'autres éléments disgracieux visibles depuis les voies devront être protégés par une haie vive.

Article UZ 12 : Obligations en matière de stationnement**Dans les zones UZa et UZc**

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005

- Des équipements pour le stationnement des vélos devront être réalisés lors de toutes nouvelles opérations de construction.
 - Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
 - Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5 % des surfaces de stationnement seront réservés aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
 - Les besoins en places de stationnement devront correspondre aux différents types d'activités autorisés.
 - Lors de leur réalisation en bordure de voie, ou visible depuis des voies proches et / ou adjacentes, les aires de stationnement tels que les parcs de stationnement ou les parkings devront être masqués par un écran végétal composé d'essences locales.
 - Les aires et parcs de stationnement ou les parkings devront se conformer aux règles en vigueur en termes de nombre de places, d'organisation des circulations, de sécurité et de paysagement.
- En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 332-28 du Code de l'Urbanisme.
- L'organisation de la circulation, des espaces de stationnement et des aires de chargement / déchargement devra être étudiée afin que dans la mesure du possible les distances parcourues soient les plus courtes (optimisation des déplacements) tout en offrant une sécurité maximale.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5,50 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

TRAITEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) seront privilégiés.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour les constructions à usage de logement admises : au moins 2 places par logement.

Article UZ 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Dans les zones UZa et UZc

- Au moins 10 % de la surface du projet d'ensemble devront être traités en espace vert paysagé et planté hors stationnement : les espaces voués à l'hydraulique douce, collecte et absorption diffuse des eaux de pluies par des noues et des dépressions végétalisées, dans la mesure où ils sont traités d'un point de vue paysagé, peuvent entrer dans ce pourcentage.
- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences de préférence locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les transformateurs électriques, les espaces de stockage des déchets, les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) formant un écran.
- Les aires de stationnement nouvellement aménagées seront plantées à raison d'1 sujet / 30 m² de surface affectée au stationnement.

Article UZ 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Dans les zones UZa et UZc

Sans objet.

Article UZ 15 : Performances énergétiques et environnementales

Dans les zones UZa et UZc

Les bâtiments à usage d'activités portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² devront couvrir progressivement leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.

Un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie.



zones **UZa et UZc**

Titre III :

REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



Zones à urbaniser

ZONE 1AUM

A titre informatif

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs d'expansion de la commune de Bénouville. Elle est située au Fond du Pré et dans la continuité de l'urbanisation existante. Elle a une dominante de logement sous ses formes les plus abouties en matière de gestion et d'aménagement durable.

La zone 1AUM se caractérise par :

- l'obligation de réaliser les réseaux et voirie lors de toute nouvelle opération d'aménagement,
- la nécessité pour toute opération d'aménagement et de construction de disposer d'un plan de masse faisant figurer les voies principales, les accès aux lots et la vocation des lots.
- l'obligation pour toute opération d'aménagement et de construction de logements de mixité des formes bâties et du type de financement des logements.

La zone 1AUM est en partie couverte par le PPR multirisques de la Basse Vallée de l'Orne.

La zone UA est en partie couverte par le risque de remontée de nappe phréatique d'une profondeur comprise entre 0 et 2,5 m.

La zone 1AUM est une zone non équipée où est prévue à court terme l'extension de l'urbanisation sous la forme d'ensemble immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation d'équipements publics et privés correspondants.

Les constructions et opérations admises devront être conformes aux dispositions du règlement, respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies et respecter le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales de la ZAC.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elle devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

Le secteur 1AUM, à vocation de mixité urbaine, est concerné par le projet de ZAC de la Clôture : outre les constructions à usage d'habitation, ce secteur pourra accueillir des équipements publics d'intérêt général et

services publics, des activités, commerces et services divers compatibles avec les quartiers d'habitat.

DESTINATION**DE LA ZONE**

- La zone 1AUM doit permettre l'implantation de constructions aux formes, typologies, vocations et financements variés.
- La zone 1AUM est ouverte à l'urbanisation sans modification du présent dossier de PLU.
- Toute opération d'aménagement ou de construction doit impérativement être réalisée dans la continuité de la zone urbanisée ou de la précédente opération.
- Un plan de masse ou un plan d'aménagement d'ensemble doit être produit pour toute opération d'aménagement ou de construction.

La zone du Fond du Pré fera l'objet d'une étude particulière d'aménagement.

Article 1AUM 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone 1AUM sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant,
- Le stationnement extérieur, isolé ou collectif, des caravanes ou camping-cars pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les dépôts et stockages de véhicules, de ferrailles non liées à une activité,
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 mètres carrés au moins et que leur hauteur atteint 1,5 mètre. Sauf si cela est rendu nécessaire par la réalisation d'une opération d'aménagement d'envergure (notamment dans le cadre de l'aménagement du quartier de la clôture).

Article 1AUM 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone 1AUM sont autorisés sous conditions :

- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve d'être effectuée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et de respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (le respect en termes de compatibilité des OAP est obligatoire pour toutes les occupations et utilisations du sol).
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou d'intérêt collectif, ou à des travaux de construction autorisées dans la zone.
- Les travaux d'infrastructures, réseaux, sécurité incendie, de régulation des eaux pluviales, sous réserve d'être d'intérêt collectif.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement du secteur, il est possible de déroger aux règles pour les infrastructures, constructions, installations et équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.
- La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.
- Toute démolition d'éléments bâtis doit faire l'objet d'un permis de démolir.
- En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L.480-1 à L.480-14 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations à usage artisanal, industriel ou commercial devront respecter les orientations du DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) en vigueur.

Article 1AUM 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public, accès et voirie

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

Accès et voirie

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

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

Liaisons douces

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants.

Article 1AUM 4 : Réseaux

1. EAU POTABLE :

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

2. ASSAINISSEMENT :

- **Eaux usées :**

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la Mer.

- **Eaux résiduaires liées aux activités :**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

- **Eaux pluviales**

Chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales par infiltration dans le sol et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent. Pour rappel la collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

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.

Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées aux porteurs de projet.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

• **Autres réseaux**

Tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, c'est obligatoire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés conformément aux prescriptions du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales de la ZAC. Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

Article 1AUM 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AUM 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**1. DISPOSITIONS GENERALES**

Par rapport à sa voie de desserte, c'est-à-dire la voie qui dessert sa façade d'entrée, toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à cet alignement.

Par rapport à ses limites avec d'autres emprises publiques, toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à cet alignement.

De plus, un recul de 75m est exigé par rapport à l'axe de la route départementale n°515.

Il n'y a pas de retrait imposé en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUM 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparativesPar rapport à la limite de zone :

Toute construction doit être implantée avec un retrait de 4m minimum entre tout point de la construction et le point de la limite séparative le plus proche.

Par rapport aux limites séparatives créées par le projet d'aménagement

Toute construction doit être implantée soit sur cette limite, soit avec un retrait minimum de 2 mètres entre tout point de la construction et le point de la limite séparative le plus proche.

Il n'y a pas de retrait imposé en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUM 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AUM 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 1AUM 10 : Hauteur maximale des constructions

Pour les maisons individuelles isolées ou jumelées par deux, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à :

- 9,50 mètres au faîtage en cas de couverture,
- 6,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Pour les maisons individuelles en bandes, pour les logements intermédiaires ou pour les immeubles recevant des activités (commerces, services, bureaux ou équipements d'intérêt collectif), la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à :

- 14 mètres au faîtage en cas de couverture,
- 10 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation et locaux techniques d'ascenseur.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 1.5 mètre la hauteur maximale autorisée ci-dessus.

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

() Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. Les cotes de hauteur sont mesurées par rapport au terrain naturel dans l'axe des constructions.*

Article 1AUM 11 : Aspect extérieur

1. ESTHETIQUE GENERALE

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires.

2. MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront être réalisées en matériaux, dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la commune.

☐ Les façades

Les façades, qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit teinté dans la masse ou peint, (un bardage ou un parement).

☐ Les couvertures

Pour les constructions et leurs annexes, dont la pente de toiture est supérieure ou égale à 35°, les matériaux de couverture obligatoires sont :

- La petite tuile plate en terre cuite ou tous matériaux d'aspect, de pose et de couleur similaires.
- L'ardoise naturelle petit et moyen format, ou tous matériaux d'aspect, de pose et de couleur similaires.

La pose en diagonale est interdite

3. VOLUME DES TOITURES

Les toitures de faible pente (inférieure à 35°) sont interdites pour les constructions principales (sauf dans les cas prévus aux paragraphes 5 et 6 du présent article).

Sont admises les toitures à très faible pente (< 3.5%) ou à pente nulle. Celles-ci seront obligatoirement masquées par des acrotères.

4. CLOTURES

Le long des voies publiques, les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles ne devront apporter aucune gêne à la visibilité.

Pour clore les parcelles destinées à des logements :

Elles seront constituées :

- Soit de doubles lisses en bois de profil rectangulaire avec grillage acier galvanisé ou gris à mailles rectangulaires verticales, d'une hauteur maximum de 1.20m

doublées de haies vives. La haie vive sera plantée sur l'emprise privée derrière la clôture double lisse. Ainsi la clôture double lisse sera en recul d'au moins 80cm par rapport à la limite de propriété. La hauteur de la haie ne devra pas excéder 1.50m. La clôture double lisse sera elle implantée en limite de propriété.

- Soit de grillage acier galvanisé ou gris à mailles rectangulaires verticales sur poteaux bois, d'une hauteur maximum de 1,20 m, doublées de haies vives. La haie vive sera plantée sur l'emprise privée en recul d'au moins 80,0 cm par rapport à la limite de propriété et devant la clôture. La hauteur de la haie ne devra pas excéder 1,50 m.
- De tronçon de murets
Ces murets seront réalisés soit en moellons de pierre de Caen disposés selon l'appareillage traditionnel avec joints de même teinte que les pierres, soit en mur de parpaings enduits d'un mortier d'aspect gratté dont la tonalité sera celle de la pierre de Caen

Pour clore les parcelles destinées à des activités :

Elles seront constituées :

- Soit de doubles lisses en bois de profil rectangulaire avec grillage acier galvanisé ou gris à mailles rectangulaires verticales, d'une hauteur maximum de 1.20m doublées de haies vives. La haie vive sera plantée sur l'emprise privée devant la clôture double lisse. Ainsi la clôture double lisse sera en recul d'au moins 80 cm par rapport à la limite de propriété. La hauteur de la haie ne devra pas excéder 1.50m.
- Soit de clôture grillagée ou en serrurerie d'une hauteur maximum de 1.50m, dont l'esthétique sera en harmonie avec la construction pouvant être doublée d'une haie vive. La hauteur de la haie ne devra pas excéder 1.50m.
- De tronçon de murets

Ces murets seront réalisés soit en moellons de pierre de Caen disposés selon l'appareillage traditionnel avec joints de même teinte que les pierres, soit en mur de parpaings enduits d'un mortier d'aspect gratté dont la tonalité sera celle de la pierre de Caen

Le long des espaces publics en fond de parcelle et en limite séparative, les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles ne devront apporter aucune gêne à la visibilité.

Pour clore les parcelles destinées à des logements :

Elles seront constituées :

- Soit de grillage acier galvanisé ou gris à mailles rectangulaires verticales sur poteaux bois, d'une hauteur maximum de 1.50m, doublées de haies vives. La hauteur de la haie ne devra pas excéder 2.00m.
- Soit de doubles ou triples lisses en bois de profil rectangulaire pouvant être doublée d'un grillage acier galvanisé ou gris à mailles rectangulaires verticales, d'une hauteur maximum de 1.50m, doublées de haies vives. La hauteur de la haie ne devra pas excéder 2.00m.
- De tronçon de murets

Ces murets seront réalisés soit en moellons de pierre de Caen disposés selon l'appareillage traditionnel avec joints de même teinte que les pierres, soit en mur de parpaings enduits d'un mortier d'aspect gratté dont la tonalité sera celle de la pierre de Caen

Pour clore les parcelles destinées à des activités :

Elles seront constituées :

- Soit de grillage acier galvanisé ou gris à mailles rectangulaires verticales sur poteaux bois, d'une hauteur maximum de 1.50m, doublées de haies vives. La hauteur de la haie ne devra pas excéder 2.00m.
- Soit de doubles ou triples lisses en bois de profil rectangulaire pouvant être doublée d'un grillage acier galvanisé ou gris à mailles rectangulaires verticales, d'une hauteur maximum de 1.50m, doublées de haies vives. La hauteur de la haie ne devra pas excéder 2.00m.

- Soit de clôture grillagée ou en serrurerie d'une hauteur maximum de 1.50m, dont l'esthétique sera en harmonie avec la construction pouvant être doublée d'une haie vive. La hauteur de la haie ne devra pas excéder 1.50m.
- De tronçon de murets

Ces murets seront réalisés soit en moellons de pierre de Caen disposés selon l'appareillage traditionnel avec joints de même teinte que les pierres, soit en mur de parpaings enduits d'un mortier d'aspect gratté dont la tonalité sera celle de la pierre de Caen

Dans le cadre de projet mixte de logements et d'activités sur une même parcelle, les parties de rez-de-chaussée destinées à du logement (jardin d'appartement à rez-de-chaussée par exemple) devront respecter les prescriptions relatives aux parcelles destinées à des logements, les parties de rez-de-chaussée destinées à de l'activité, devront respecter les prescriptions relatives aux parcelles destinées à des activités.

5. PROJETS ISSUS D'UNE DEMARCHE DE CREATION ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Dans ce cas, des prescriptions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 (matériaux de construction) et 3 (volume des toitures) du présent article pourront être autorisées, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.

6. AUTRES CAS PARTICULIERS

- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 (matériaux de construction) et 3 (volume des toitures) du présent article, pourront être autorisées, pour les vérandas ou serres et les abris de jardin, ainsi que pour les bâtiments d'activités, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.
- En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles de l'article 11, à l'exception du paragraphe 1 relatif à l'esthétique général.
- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à réduite leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les espaces publics.

Article 1AUM 12 : Stationnement

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

Comme exigé dans le SCOT, les aires de stationnement occasionnelles devront être perméables, sauf impossibilité technique. Mettre en œuvre la mutualisation du stationnement préalablement à la création d'une nouvelle aire de stationnement.

Par logement créé, il sera exigé :

- Sur la parcelle, pour les maisons isolées ou jumelées par deux, un minimum de deux places de stationnement non closes donnant sur la voie
- Sur la parcelle, pour les maisons en bande, un minimum d'une place de stationnement non close donnant sur la voie.
- Sur la parcelle, pour les logements de type intermédiaires et collectifs, un minimum d'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services, une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerces ou d'équipements d'intérêt collectif, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Obligations de stationnement pour véhicules non motorisés

Lors de la construction de bâtiments intermédiaires à usage d'habitation ou de- bâtiments à usage de bureaux, est obligatoire la création d'emplacements couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Ces emplacements seront équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivol individuels.

Ils respecteront les normes suivantes :

- Habitat : surface minimale de 3m² par logement
- Bureaux : surface minimale correspondant à 1.5% de la surface de plancher.

Des équipements pour le stationnement des cycles seront mis en place aux abords des établissements recevant du public.

Article 1AUM 13 : Espaces libres et plantations

Des plantations de haies, d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour intégrer dans leur environnement les installations extérieures (emplacements pour la collecte des déchets, parkings, équipements techniques...)

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement par tranche de 6 places.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément entretenus.

Ils doivent représenter au moins 20% la surface de la parcelle.

Les clôtures végétales seront majoritairement constituées de haies d'essences locales variées et mélangées pour une meilleure intégration paysagère et pour favoriser la biodiversité. Seules les essences locales sont autorisées.

Les haies de résineux (type Thuya) d'essences d'invasives et/ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme, bambous...) sont interdites.

Rappel pour prise en compte : Les haies ont moins de deux mètres de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m. Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

Article 1AUM 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



Commune de Bénouville
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

zone **1AUM**

ZONE 1AUZ

A titre informatif

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone d'extension de l'urbanisation à vocation dominante d'activités.

La zone 1AUZ correspond à l'extension de la zone d'activités du Clos de la Hogue située au Nord-Ouest de la commune.

La zone 1AUZ n'est pas desservie par les réseaux et devra l'être à l'occasion de tout projet d'aménagement ou d'urbanisation de cette zone.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone 1AUZ doit permettre l'implantation d'activités, de commerces, de bureaux, de services, d'artisanat, d'entrepôts, d'industries.

La zone 1AUZ est une zone d'urbanisation immédiate, mais les réseaux devront être réalisés au fur et à mesure de son aménagement.

Article 1AUZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation, sauf conditions particulières.
- Les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les centres d'hébergement, sauf conditions particulières.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Le stationnement des caravanes, le camping, l'implantation d'habitations légères de loisirs et de type mobile-home autres que pour exposition et surface de vente.
- Les activités industrielles nuisantes.

Article 1AUZ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation qui sont liées à l'entretien, au gardiennage, à la sécurité ou au fonctionnement des installations et activités admises.
- Les centres d'hébergement pour les personnes dont la présence est liée à la fonction de l'entreprise ou de l'ensemble de constructions (type séminaires, centre de formation...).
- Les surfaces commerciales ne devront pas dépasser 500 m².

Article 1AUZ 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies nouvelles et les accès devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.

○ Accès

Terrains enclavés :

- Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.
- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet (notamment la circulation des poids lourds liée à l'approvisionnement en marchandises et à la collecte des déchets produits des entreprises).
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

○ Voirie

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic. Elles doivent avoir au minimum une plateforme de 8,00 mètres et une chaussée de 5,00 mètres.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale et elles devront permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

○ Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

Tout branchement à un réseau de chaleur doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article 1AUZ 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement de Caen-la-Mer.
- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées.
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans le réseau d'assainissement.
- Les rejets des eaux usées des entreprises dans le réseau public d'assainissement sont conditionnés par l'obtention d'une convention spécifique de déversement (conformément au Code de la santé publique, arrêté du 22 décembre 1994) auprès de la collectivité gestionnaire du réseau public d'assainissement. Cette convention de raccordement précisera la nature de l'effluent et tous les renseignements susceptibles d'éclairer la collectivité sur les risques éventuels, concernant le réseau, le fonctionnement de la station et l'épandage agricole des boues. L'entreprise concernée devra alors se doter d'un système de prétraitement de ses eaux usées avant rejet dans le réseau public d'assainissement si nécessaire.
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau.
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment est fortement préconisée.

○ Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

○ Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur. Tout déversement d'eaux usées autre que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par Caen-la-Mer. Cette autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Eaux pluviales :

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Article 1AUZ 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 1AUZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.
- Un recul d'au moins 35,00 m est exigé par rapport à l'alignement de la RD 514/515 pour toutes les constructions nouvelles, quel que soit leur emprise bâtie.

Article 1AUZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles pourront être implantées sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 3,00 m des limites séparatives.
- Les installations, constructions et activités admises devront être implantés de façon à apporter la moindre gêne pour le voisinage notamment au regard des vents dominants. Et notamment le voisinage avec les zones urbaines, d'urbanisation future, agricoles ou naturelles.

Article 1AUZ 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions nouvelles accolées aux constructions existantes sont autorisées.

Article 1AUZ 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est de 70 % de la surface du terrain.

Article 1AUZ 10 : Hauteur maximale des constructions

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées ne devront pas dépasser 12,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage. Voir la définition dans l'article 15 des dispositions générales et dans les annexes du présent règlement du PLU.
 - Les autres constructions nouvelles autorisées ne devront pas dépasser 15 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage. Voir la définition dans l'article 15 des dispositions générales et dans les annexes du présent règlement du PLU.
- Construction sur un terrain en pente : voir annexes du présent règlement de PLU.*

Article 1AUZ 11 : Aspect extérieur

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 (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

- Les citernes, chaudières ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent, de préférence, être enterrées.

Aspect des bâtiments

- Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, 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 doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments.

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

Clôtures

- Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées de haies vives, et pourront être doublées d'un grillage plastifié vert tendu sur poteaux métalliques. 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.

- Toutefois, 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.

- L'utilisation de panneaux béton sera interdite en façade ainsi que les murs en parpaings non revêtus d'un enduit.

- Les abords des aires de stockages à l'air libre, des citernes et d'autres éléments disgracieux visibles depuis les voies devront être protégés par une haie vive.

Article 1AUZ 12 : Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005

- Des équipements pour le stationnement des vélos devront être réalisés lors de toutes nouvelles opérations de construction.

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5 % des surfaces de stationnement seront réservés aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

- Les besoins en places de stationnement devront correspondre aux différents types d'activités autorisés.

- Lors de leur réalisation en bordure de voie, ou visible depuis des voies proches et / ou adjacentes, les aires de stationnement tels que les parcs de stationnement ou les parkings devront être masqués par un écran végétal composé d'essences locales.

- Les aires et parcs de stationnement ou les parkings devront se conformer aux règles en vigueur en termes de nombre de places, d'organisation des circulations, de sécurité et de paysagement.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 332-28 du Code de l'Urbanisme.

- L'organisation de la circulation, des espaces de stationnement et des aires de chargement / déchargement devra être étudiée afin que dans la mesure du possible les distances parcourues soient les plus courtes (optimisation des déplacements) tout en offrant une sécurité maximale.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5,50 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

TRAITEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) seront privilégiés.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour les constructions à usage de logement admises : au moins 2 places par logement.

Article 1AUZ 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Au moins 10 % de la surface du projet d'ensemble devront être traités en espace vert paysagé et planté hors stationnement : les espaces voués à l'hydraulique douce, collecte et absorption diffuse des eaux de pluies par des noues et des dépressions végétalisées, dans la mesure où ils sont traités d'un point de vu paysagé, peuvent entrer dans ce pourcentage.
- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences de préférence locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les transformateurs électriques, les espaces de stockage des déchets, les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) formant un écran.
- Les aires de stationnement nouvellement aménagées seront plantées à raison d'1 sujet / 30 m² de surface affectée au stationnement.

Article 1AUZ 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ZONE 2AUM

A titre informatif

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs d'expansion de la commune de Bénouville. Elle est située à La Clôture et dans la continuité de la zone urbanisée existante. Elle a une dominante de logement sous ses formes les plus abouties en matière de gestion et d'aménagement durable.

La zone 2AUM se caractérise par :

- l'obligation de réaliser les réseaux et voirie lors de toute nouvelle opération d'aménagement,
- la nécessité pour toute opération d'aménagement et de construction de disposer d'un plan de masse faisant figurer les voies principales, les accès aux lots et la vocation des lots.
- l'obligation pour toute opération d'aménagement et de construction de logements de mixité des formes bâties et du type de financement des logements.

DESTINATION DE LA ZONE

- La zone 2AUM doit permettre l'implantation de constructions aux formes, typologies, vocations et financements variés.
- La zone 2AUM est ouverte à l'urbanisation par modification du présent dossier de PLU.
- Toute opération d'aménagement ou de construction doit impérativement être réalisée dans la continuité de la zone urbanisée.
- Un plan de masse ou un plan d'aménagement d'ensemble doit être produit pour toute opération d'aménagement ou de construction sur l'intégralité de la zone 2AUM.

Article 2AUM 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les nouvelles constructions.

Article 2AUM 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les aménagements paysagers sous réserve qu'ils ne gênent pas les aménagements futurs.

Article 2AUM 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet.

Article 2AUM 4 : Dessertes par les réseaux

Sans objet.

Article 2AUM 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 2AUM 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Article 2AUM 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 3,00 m des limites séparatives.

Article 2AUM 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AUM 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 2AUM 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article 2AUM 11 : Aspect extérieur

Sans objet.

Article 2AUM 12 : Obligations en matière de stationnement

Sans objet.

Article 2AUM 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Sans objet.

Article 2AUM 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



zone **2AUM**

ZONE 2AUZ*A titre informatif***CARACTERE
DE LA ZONE**

La zone 2AUZ ne comporte pas de réseaux et n'est destinée à en recevoir qu'une fois les opérations d'aménagement et de constructions réalisées en zone 1AUZ qui correspond à la première extension de la zone d'activités du Clos de la Hogue (au moins la réception des travaux d'aménagement et de viabilisation des terrains).

**DESTINATION
DE LA ZONE**

La zone 2AUZ correspond aux extensions de la commune pour les années à venir en matière d'activités et pourra intégrer un équipement sportif ou de loisirs.

Son ouverture à l'urbanisation pour tout ou une partie est conditionnée :

- par une modification du présent dossier de PLU,
- et par la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité de la zone 2AUZ en cohérence avec les aménagements réalisés dans la zone 1AUZ.

Article 2AUZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les nouvelles constructions.

Article 2AUZ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions légères sous réserve :
 - qu'elles soient justifiées par un caractère agricole, démontable ou forestier,
 - qu'elles ne gênent en rien les aménagements futurs qui pourraient voir le jour sur la zone 2AUZ.
- Les surfaces commerciales ne devront pas dépasser 500 m².

Article 2AUZ 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet.

Article 2AUZ 4 : Dessertes par les réseaux

Sans objet.

Article 2AUZ 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 2AUZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Article 2AUZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 3,00 m des limites séparatives.

Article 2AUZ 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AUZ 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 2AUZ 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article 2AUZ 11 : Aspect extérieur

Sans objet.

Article 2AUZ 12 : Obligations en matière de stationnement

Sans objet.

Article 2AUZ 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Sans objet.

Article 2AUZ 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



zone **2AUZ**

ZONE 2AUZp

A titre informatif

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux zones futures activités portuaires de la commune de Bénouville.

La zone 2AUZp n'est pas desservie par les réseaux et devra l'être à l'occasion de tout projet d'aménagement ou d'urbanisation de la zone.

Une partie de la zone 2AUZp est couverte par le PPR multirisques de la Basse vallée de l'Orne.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone 2AUZp doit permettre l'implantation d'activités portuaires dans la continuité de la zone portuaire de Blainville-sur-Orne.

La zone 2AUZp est située au Sud du territoire de Bénouville dans la continuité de la zone portuaire de Blainville-sur-Orne.

La zone 2AUZp sera ouverte à l'urbanisation :

- par une modification du présent dossier de PLU,
- et par la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité de la zone 2AUZp en cohérence avec les aménagements réalisés dans la zone portuaire de Blainville-sur-Orne en limite Sud de Bénouville.

Article 2AUZp 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les nouvelles constructions.

Article 2AUZp 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions légères sous réserve :

- qu'elles soient justifiées par un caractère agricole, démontable ou forestier,
- qu'elles ne gênent en rien les aménagements futurs qui pourraient voir le jour sur la zone 2AUZp.

Article 2AUZp 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet.

Article 2AUZp 4 : Dessertes par les réseaux

Sans objet.

Article 2AUZp 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 2AUZp 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Article 2AUZp 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 3,00 m des limites séparatives.

Article 2AUZp 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AUZp 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 2AUZp 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article 2AUZp 11 : Aspect extérieur

Sans objet.

Article 2AUZp 12 : Obligations en matière de stationnement

Sans objet.

Article 2AUZp 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Sans objet.

Article 2AUZp 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Titre IV :

REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



Zones naturelles

ZONES **N**

A titre informatif

CARACTERE DES ZONES

Les zones N correspondent aux ensembles naturels, boisés, paysagers, remarquables de la commune. Certains secteurs comportent des constructions et des équipements existants. Il y a des zones naturelles qui comportent des occupations et des constructions qui ne sont plus strictement naturelles.

DESTINATION DES ZONES

Les zones N doivent permettre l'évolution ou la protection des différents secteurs qui la composent :

- la zone **2N** est inconstructible sauf pour les constructions forestières ;
- la zone **1N** qui comporte des constructions existantes en zone naturelle ou protégée et qui ne sont ni agricoles ni forestières comme c'est le cas pour le château de Bérouville et les constructions autour du Café Gondrée près de Pegasus Bridge;

Des parties des zones 2N et 1N sont couvertes par les limites du PPR multirisques de la Basse vallée de l'Orne.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones 2N et 1N :

- Toutes les constructions nouvelles, les travaux d'aménagement, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent dossier de PLU, sauf conditions particulières définies à l'article N2.
- Les exhaussements et les affouillements de sol, à l'exception sauf conditions particulières définies à l'article N2.
- Les annexes et les abris de jardin.
- Les clôtures, ouvrages ou obstacles de toute nature pouvant ralentir l'écoulement de la crue et pouvant gêner l'entretien des réseaux, des berges et des ouvrages techniques ou hydrauliques présent à futurs.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones 2N et 1N :

RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés conformément à l'article L 311.1 du code forestier ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

SONT ADMIS SOUS RESERVE

- d'une bonne intégration dans l'environnement, et notamment du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux ;
- du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux ;
- de ne pas porter atteinte au milieu environnant ;
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes.

Plus particulièrement en zone 2N :

Les installations et constructions strictement liées aux exploitations agricoles et forestières ;

Plus particulièrement dans la zone 1N :

- Toutes les extensions du château de Bénoville admises concurrence de 40 % de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du présent dossier de PLU (le calcul de l'emprise au sol de la construction principale existante n'intègre pas les annexes présentes dans l'ensemble du parc du château) sont soumises à l'avis conforme de la DIREN et de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Tout aménagement sur les constructions existantes situées en zone 1N près de Pegasus Bridge sont soumises à l'avis conforme de la DIREN et de l'Architecte des Bâtiments de France.

Article N 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies nouvelles et les accès devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2000.

Dans les zones 2N et 1N :

- Tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.
- Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).
- Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article N 4 : Dessertes par les réseaux

Dans les zones 2N et 1N :

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement de Caen-la-Mer.
- Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible.

- o **Eau potable,**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

- o **Assainissement**

- Les eaux usées (eaux ménagères et eaux de vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosse toutes eaux, pré-filtre, lagunage naturel conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

- o **Réseaux divers**

Electricité et réseau de chaleur :

Tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les zones 2N et 1N :

Sans objet.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Plus particulièrement dans la zone 2N :

Les constructions et extensions admises s'implanteront en retrait d'au moins 5,00 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toute construction ou extension se fera en retrait de 10 mètres minimum des cours d'eau.

Plus particulièrement dans la zone 1N :

- Les extensions admises devront être implantées dans la continuité de la construction existante à la date d'approbation du présent dossier de PLU : continuité de façade sur rue.

- Les extensions admises pourront être implantées dans la continuité des constructions existantes en mitoyenneté de manière à respecter l'harmonie de lieux.

Toute construction ou extension se fera en retrait de 10 mètres minimum des cours d'eau.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les zones 2N et 1N :

Les extensions admises pourront être implantée :

- soit sur au moins une limite séparative,
- soit en retrait d'au moins 3,00 m d'une ou plusieurs limites séparatives.

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

Dans les zones 2N et 1N :

Sans objet.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Dans les zones 2N, 2Nj, 2Nrc, 1N et 1Nj :

Sans objet.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans les zones 2N et 1N :

Sans objet.

Article N 11 : Aspect extérieur

Plus particulièrement dans la zone 2N :

Sans objet.

Plus particulièrement dans la zone 1N :

- Il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : 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.

- Les bâtiments autorisés devront s'intégrer dans le paysage urbain du site de Pegasus Bridge et de ses abords et de celui du Château de Bénoville et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.

- Les extensions devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale de la construction principale, notamment en termes d'insertion paysagère et de cohérence dans l'emploi des matériaux et des formes.

Article N 12 : Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.

Dans les zones 2N et 1N :

Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) et ne pas gêner le libre écoulement des eaux.

Article N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Dans les zones 2N et 1N :

- Les espaces libres de constructions devront être traités de manière à permettre une absorption des eaux pluviales.

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement par des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.

- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés préférentiellement par des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Dans les zones 2N et 1N :

Sans objet.



Commune de Bénouville
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

zones **N**

Titre V :

REGLES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE



Zone agricole

ZONES A & Ad

A titre informatif

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A englobe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone Ad regroupe les secteurs de la commune pour lesquels le Conseil Général du Calvados étudie des aménagement de voirie.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone A est destinée à promouvoir les pratiques agricoles. Ce zonage doit permettre une pérennisation de l'agriculture dans ces espaces de richesses naturelles.

Seules y seront autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et liées à l'exploitation agricole.

La zone Ad est destinée à accueillir des aménagements routiers.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones A et Ad :

- Toutes les constructions neuves sauf conditions particulières.
- Les affouillements et exhaussements de sols.

Plus particulièrement dans la zone Ad :

Toutes les constructions nouvelles qui ne sont pas liées à un aménagement ou un équipement d'intérêt général ou d'utilité publique.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones A et Ad :

RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés conformément à l'article L 311.1 du code forestier ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

SONT ADMIS SOUS RESERVE :

- D'une bonne intégration dans l'environnement, et notamment du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux,
 - De n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,
 - De n'entraîner aucune augmentation significative de la circulation sur les voies en zone agricoles ou dans d'autres zones règlementaires de la commune.
-
- Les habitations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
 - Les ouvrages d'infrastructure à vocation de services publics sous réserve de ne pas mettre en péril les activités agricoles.
 - Les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
 - Les constructions nouvelles ou leur extension devront démontrer, par leur implantation, leur traitement architectural, le traitement de leurs façades et pignons, leur organisation, le traitement des espaces extérieurs, les plantations envisagées que leur impact sur le paysage agricole du plateau est réduit par rapport à une absence de réflexion lors du dépôt de toute demande, autorisation ou déclaration auprès de la municipalité.

Plus particulièrement dans la zone Ad :

- les ouvrages et installations nécessaires à la réalisation des infrastructures routières,
- les aménagements paysagers et les affouillements et exhaussements de sols qui sont liés à la réalisation d'infrastructures routières,
- les équipements publics d'intérêt général sous réserve d'être compatibles avec les infrastructures routières et d'une bonne intégration paysagère.

Article A 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans les zones A et Ad :

Les voies nouvelles, et accès devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.

➤ **Terrains enclavés :**

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

➤ **Desserte :**

- Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou la destination du projet. Les caractéristiques des voies doivent permettre de répondre à l'importance du trafic.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

➤ **Voirie :**

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article A 4 : Dessertes par les réseaux

Dans les zones A et Ad :

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement de Caen-la-Mer.
- Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;

○ **Eau potable,**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

○ **Assainissement**

- Les eaux usées (eaux ménagères et eaux de vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosse toutes eaux, pré-filtre, lagunage naturel conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

○ Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

Tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les zones A et Ad :

Sans objet.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les zones A et Ad :

- Les constructions s'implanteront à moins de 10,00 m de l'alignement des voies.
 - Si la construction à la même vocation et le même usage qu'une autre construction existante sur le site et ne respectant pas le recul de 10 m, elle pourra être implantée dans la continuité de ce bâtiment, construction ou local.
- Toute construction ou extension se fera en retrait de 10 mètres minimum des cours d'eau.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les zones A et Ad :

- Les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 10,00 mètres des limites séparatives. Cette distance est portée à au moins 5,00 mètres pour les constructions forestières, le cas échéant.
- Toutefois ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par l'article L. 111-3 du code rural.

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

Dans les zones A et Ad :

- Les constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par l'article L. 111-3 du code rural.
- Les serres devront être implantées à au moins 5,00 m des habitations.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Dans les zones A et Ad :

Sans objet.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans les zones A et Ad :

- La hauteur des constructions, mesurée en tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au niveau du sol naturel avant travaux, ne peut excéder 15,00 mètres. Voir la définition dans l'article 15 des dispositions générales et dans les annexes du présent règlement du PLU.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 11,00 m au faîtage. Voir la définition dans l'article 15 des dispositions générales et dans les annexes du présent règlement du PLU.

Construction sur un terrain en pente : voir les annexes à la fin du présent règlement de PLU.

Article A 11 : Aspect extérieur

Dans les zones A et Ad :

Il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : 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.

Article A 12 : Obligations en matière de stationnement

Dans les zones A et Ad :

- Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005
- Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...).

Article A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Dans les zones A et Ad :

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Zones A & Ad

- Les bâtiments techniques agricoles doivent être isolés par un masque paysager. Les plantations seront réalisées en arbres et/ou en arbustes, en rapport avec la hauteur de la construction.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) formant un écran.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie formant écran.

Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Dans les zones A et Ad :

Sans objet.

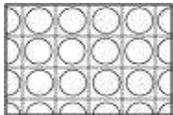
Titre VI :

ANNEXES

ESPACES BOISES CLASSES

TERRAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier (sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier).

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont représentés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



Trame Emplacement réservé

I. DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain (article R 123-22.2° du Code de l'Urbanisme).

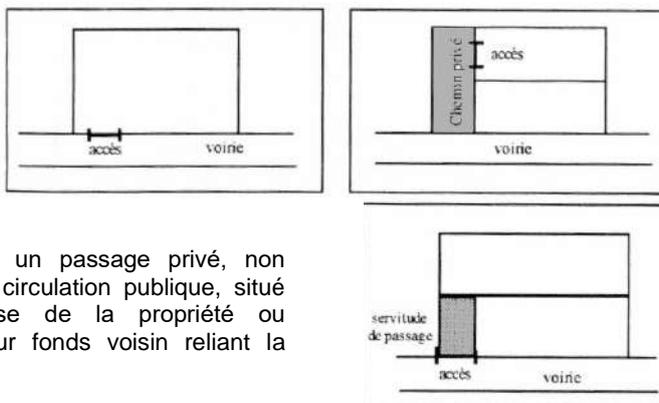
II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au rapport de présentation ou au présent règlement.

Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

LEXIQUE

Accès :



L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction

Annexe :

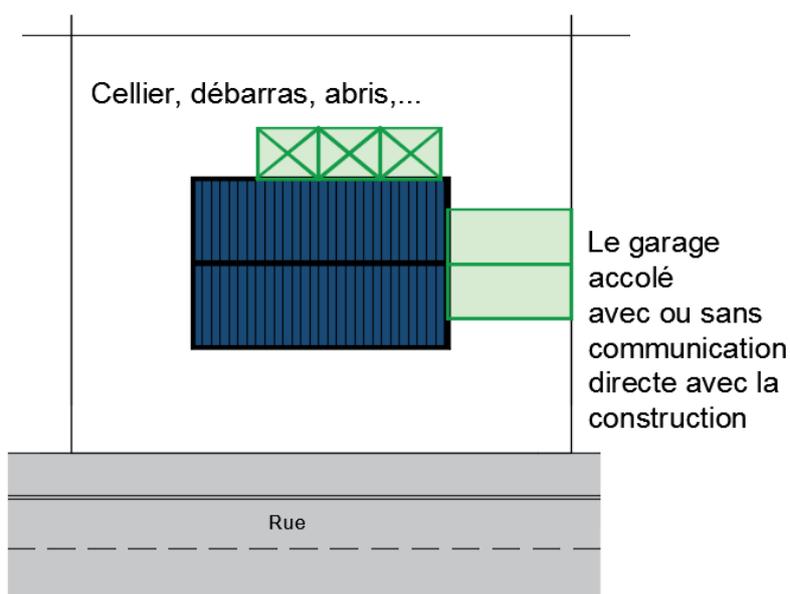
Sont considérées comme bâtiments **annexes**, les constructions qui, **par rapport à une construction principale** :

- sont situées sur la même unité foncière
- sont de plus faibles dimensions
- ont un usage lié mais avec un caractère accessoire, tels que remises, abris de jardins, garages, locaux vélos, celliers...,
- sont accolées ou détachées

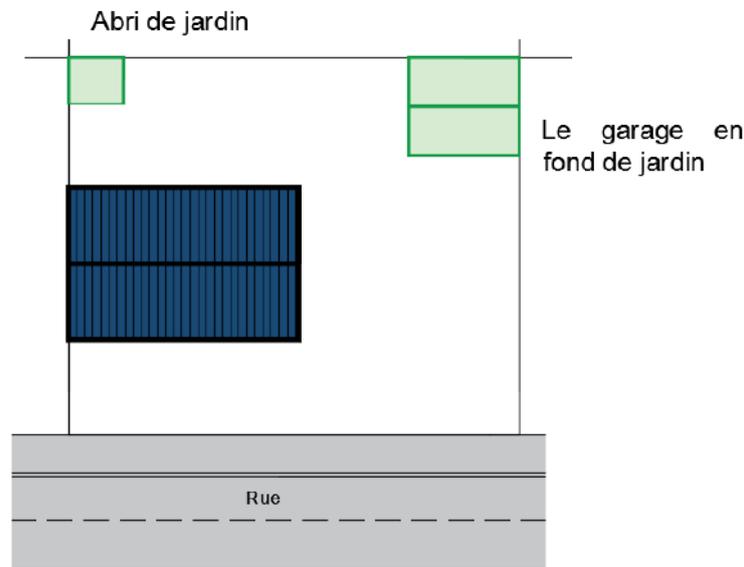
ne constituent pas une extension d'un espace de vie isolé et chauffé

On peut distinguer :

- Les **annexes accolées** à la construction :



- les annexes détachées

**Alignement :**

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée.

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Baie :

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.)

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Bâtiment ou construction annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, mais non accolé à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (garage, abri de jardin).

Bâtiment ou construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Chien-assis :

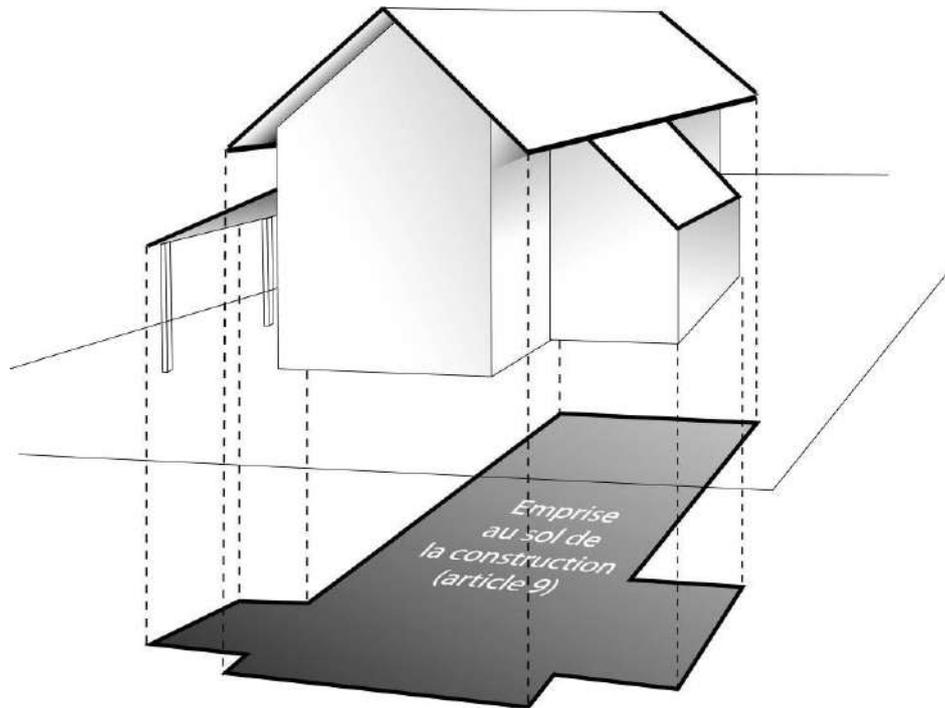
Fenêtre en saillie de toit qui comporte un élément de toiture soit à contre-pente, soit à une pente avec une faîtière horizontale.

Cheminements piétonniers :

Voie de largeur réduite et sommairement aménagée dont l'accès est interdit aux véhicules motorisés (sauf cas particulier de véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, selon les configurations et les équipements prévus ou existants) et destinée aux piétons.

Emprise au sol :

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.

**Équipement collectif d'intérêt général :**

Établissement public ou privé dont la vocation est d'accueillir le public dans des conditions de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementation en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Equipements à vocation de loisirs :

Aménagements et installations comme les aires de jeux et de sports, les clubs nautiques, les bases de loisirs etc... incluant les bâtiments et constructions strictement liées aux activités.

Établissement Recevant du Public (ERP) :

Les ERP sont définis par l'article R. 123-2 du code de la construction et de l'habitation comme étant tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation payante ou non.

Sont considérés comme faisant partie du public toutes personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

Établissement recevant des personnes à mobilité réduite :

Sont visés les établissements accueillant en hébergement des personnes dont l'évacuation en cas de crue soulèverait des difficultés particulières en raison de l'absence d'autonomie de déplacement des personnes concernées. Il s'agit notamment des hôpitaux et cliniques, centres de rééducation, maisons de retraite médicalisées, instituts ou centres de rééducation pour déficients moteurs et déficients mentaux, centres de réadaptation fonctionnelle et maisons de repos et de convalescence.

Extension :

Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher d'une construction. Elle se fait dans la continuité de la construction principale.

Faîtage :

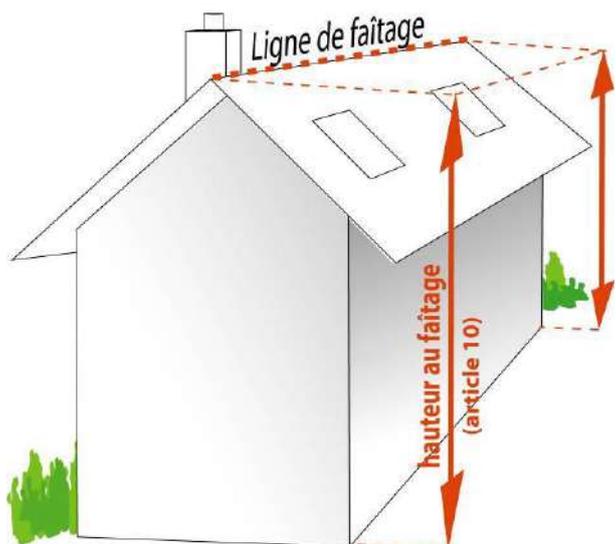
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf. la hauteur de construction)

Annexes

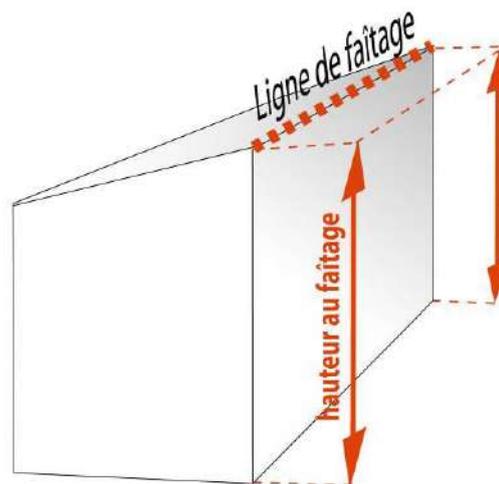
Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faitage.

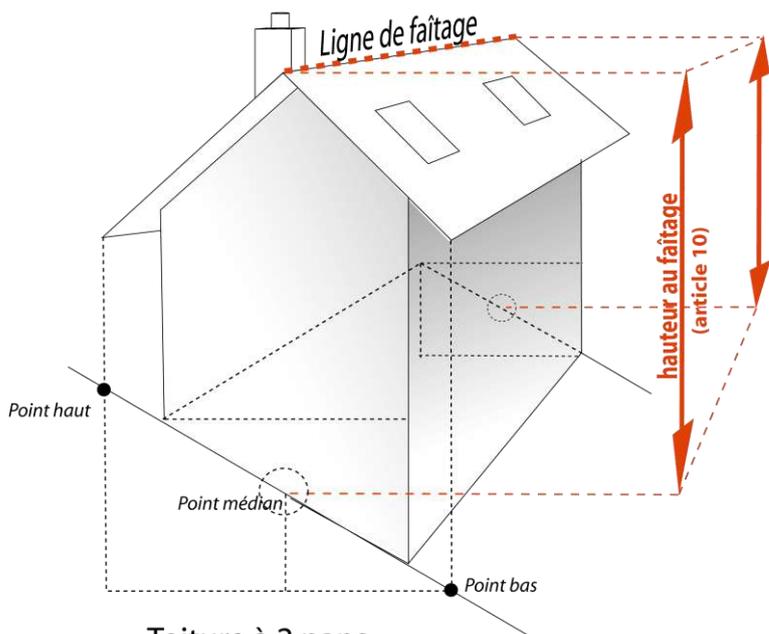
Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.



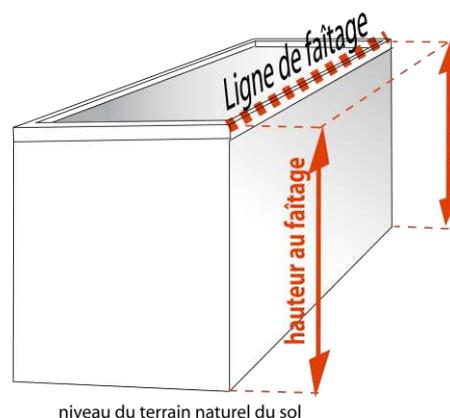
Toiture à 2 pans



Toiture monopente



Toiture à 2 pans
cas d'un terrain en pente



Toiture plane

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Ouvertures créant des vues directes (au sens du présent règlement)

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses
- les lucarnes
- les châssis de toit
- les passerelles.

Les ouvertures ne créant pas de vues directes :

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée,
- Les ouvertures enterrées en sous-sol,
- Les portes d'entrée pleines,
- Les châssis fixes et verre opaque,
- Les pavés de verre,
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel.

Niveau refuge :

Partie de construction située au dessus du niveau du premier plancher aisément accessible depuis l'intérieur pour les personnes résidentes et accessible depuis l'extérieur pour l'intervention des secours.

Premier plancher habitable :

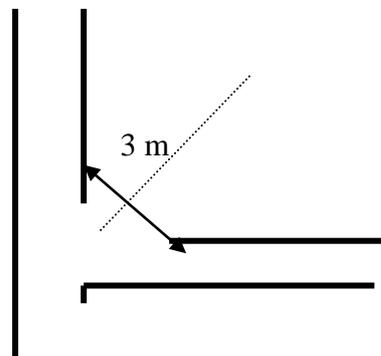
C'est le plancher habitable le plus bas des constructions à usage de logement.

Premier plancher :

C'est le plancher le plus bas utilisé pour une construction à usage d'activité (entrepôts, bureaux, commerces, services...) ou pour une construction à usage de logement. Sous-sol Partie d'une construction aménagée au-dessous du niveau du terrain naturel.

Pan coupé :

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.

**Pan de toiture :**

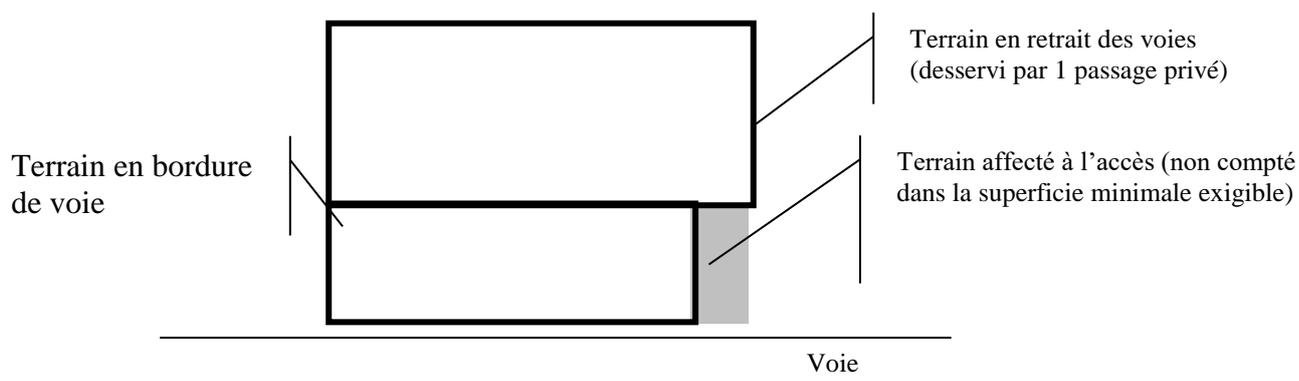
Surface plane de toiture

Plan de masse :

Plan d'un terrain faisant apparaître le projet de construction, les constructions existantes sur le site, la voie d'accès. Ce plan est coté en 3 dimensions.

Terrain naturel :

Niveau du terrain avant tout mouvement de déblais ou de remblais.

Terrain situés en bordure ou en retrait des voies :**Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.

RECOMMANDATIONS DU PLAN DE PREVENTION MULTI-RISQUES DE LA BASSE VALLEE DE L'ORNE

Se référer au PPR multirisques en vigueur, disponible en suivant ce lien :
<https://www.calvados.gouv.fr/le-plan-de-prevention-multi-risques-de-la-basse-a6377.html>
