DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Commune d'Esquay Notre-Dame






▶ Plan Local d'Urbanisme

4.1. Règlement Ecrit

Dossier d'Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2019

AGENCE CALVADOS-ORNE
4 avenue de Tsukuba
14200 Hérouville Saint-Clair
Tél. : 02 31 53 73 73
Fax. : 02 31 53 77 59
contact@planis.fr

www.planis.fr

B – Zone A Urbaniser à court terme

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1.1. TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à sous-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,
- Les dépôts et stockages de véhicules, de ferrailles non liés à une activité,
- Les dépôts et stockages d'hydrocarbures représentant une quantité totale supérieure à 100 litres par unité foncière,
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

De plus dans les zones de risques :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe :

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame dans le plan des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame dans le plan des risques), sont interdits :
  - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
  - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans le secteur 1AUx :

Sont seuls interdits :

- Les constructions à destination d'habitation,
- Les constructions à destination de commerce et activités de service, sauf à sous-destination de commerce de gros,
- Les constructions à sous-destination de centre de congrès et d'exposition,
- Les dépôts et stockages de véhicules, de ferrailles non liés à une activité,
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

1.2. TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

Sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.
- Les constructions à destination de commerce et activités de service, sous réserve de respecter les dispositions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) de Caen-Métropole.
- Les travaux ou transformations sur les éléments naturels (repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant :), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.

Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptions exigées.
En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre.

Des implantations différentes pourront être admises dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et de service public.

Nonobstant ces dispositions, toute implantation de constructions pourra être refusée si elle présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques (notamment en termes de visibilité).

Nonobstant ces dispositions, toute implantation de constructions d'une destination différente de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » pourra être refusée si elle se trouve dans la zone non-ædificandi de 25 mètres autour des silos céréaliers.

En l'absence de construction, l'alignement doit être maintenu par un mur ou une clôture respectant les dispositions du présent règlement.

Dans le secteur 1AUx :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à une distance minimale de 5 mètres.

2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Dans le respect des articles 675 à 681 du Code Civil, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 2 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et de service public.

Nonobstant ces dispositions, toute implantation de constructions d'une destination différente de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » pourra être refusée si elle se trouve dans la zone non-ædificandi de 25 mètres autour des silos céréaliers.

Dans le secteur 1AUx :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 5 mètres.

2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur 1AUx :

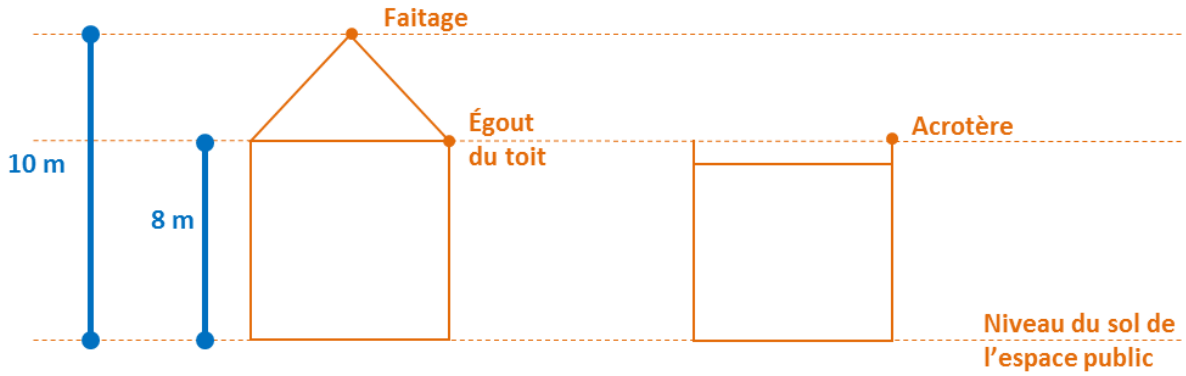
Les constructions non attenantes devront être séparées d'au moins cinq mètres.

2.4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au niveau du sol de l'espace public le plus proche.

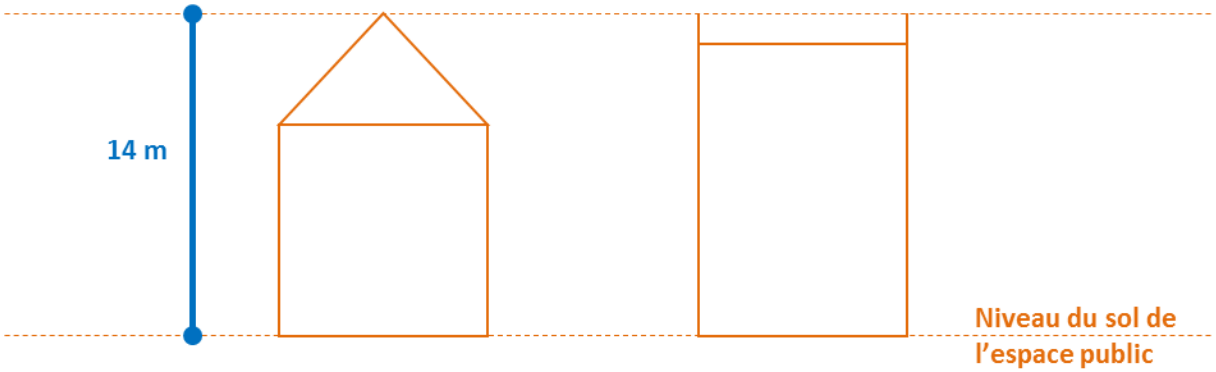
La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faitage et 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.



Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptées de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

Dans le secteur 1AUx :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.



2.5. ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble de la zone :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas « d'architecture contemporaine », d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

Constructions :

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires.

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Le blanc et les couleurs vives sont interdits en tant que teinte(s) principale(s) des constructions.

La teinte des toitures pentues devra s'inspirer de celle des ardoises ou de celle des tuilettes de pays.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents devront être recouverts par un enduit, un bardage, ou un parement quelle que soit la destination du bâtiment.

Clôtures :

Les clôtures en bordure de l'espace public sont conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue.

Elles sont constituées soit :

- d'un mur plein maçonné en pierre de Caen ou de teinte similaire, d'une hauteur inférieure ou égale à deux mètres (à l'exception de la réhabilitation ou l'extension de murs existants à la date d'approbation du présent règlement et dont la hauteur ne respecte pas la règle).

- d'un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale d'un mètre surmonté ou non d'une grille, doublé ou non d'une haie à l'intérieur de l'unité foncière

- d'une haie doublée ou non d'un grillage.

Le couronnement des murs en maçonnerie est constitué d'un chaperon qui pourra être en pierre de pays ou en brique.

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents devront être recouverts par un enduit, un bardage, ou un parement.

De plus, pour les éléments naturels repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Eléments naturels protégés au titre d'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Pour les haies bocagères et talus identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant : ▬ ▬ ▬), toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus d'un mètre de longueur pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente et devra être justifiée par des motifs tels que :

- la poursuite de l'activité économique avec une exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,
- la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,
- ou l'arrachage de végétaux, parasités, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.

Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée, comme la plantation d'un linéaire équivalent ayant un rôle similaire et composé d'essences bocagères pour les haies et talus[3]. Les plantations compensatoires seront prioritairement localisées dans les linéaires à planter identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant : ▬ ▬ ▬.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 50 mètres.

Un espace de 10 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus, hormis si ce linéaire mesure moins de 50 mètres.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

2.6. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

Pour les habitations, il sera demandé une place de stationnement par logement nouvellement créé intégrée à la parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements créés dans des bâtiments déjà existants (par division ou changement de destination).

[3] Parmi les essences locales qu'on retrouve dans les haies bocagères, on peut citer l'orme champêtre (ulmus campestris), le frêne (fraxinus excelsior), le chêne pédonculé (quercus robur), le chêne sessile (quercus petraea), le hêtre (fagus sylvatica),le charme (carpinus betulus), le merisier (prunus avium), le châtaignier (castanea sativa), l'érable sycomore (acer pseudoplatanus), l'érable champêtre (acer campestre), l'aubépine (crataegus monogyna) sur greffon, le prunellier (prunus spinosa),le prunier sauvage (prunus fruticans), le noisetier (corylus avellana), le houx (ilex aquafolium), le troène (ligustrum vulgare), le néflier (mespilus germanica), le sureau (sambucus nigra), le cornouiller sanguin (cornus sanguinea), le fusain (evonymus europaeus), l'églantier (rosa arvensis et rosa canina), la bourdaine (frangula alnus), le saule marsault (salix caprea), le saule cendré (salix cinerea)…

Ces dispositions pourront être revues à la baisse ou simplement supprimées s'il est démontré qu'il existe à proximité parc de stationnement de capacité suffisante.

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

Le stationnement des vélos :

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans :

- toute opération de construction à vocation principale de logements comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé,
- tout nouveau bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés.

Cet espace doit respecter les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir :

- être couvert et éclairé,
- comporter un système de fermeture sécurisé,
- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue,
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment,
- posséder :

  - pour les logements, une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²,

  - pour les autres constructions, une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

2.7. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour masquer les installations extérieures autres que les bâtiments couverts, telles qu'un emplacement pour la collecte des déchets, un parking nouvellement créé, une aire de stockage extérieur…

Les clôtures végétales sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées[4] pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

[4] Parmi les essences locales, en plus des essences bocagères, peuvent être plantées certaines essences ornementales, dans les haies : Laurier tin (floraison hivernale), Cassis fleur, Photinia, Weigelia, Forsythia…

30% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300 m² devront être laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse imperméable…). Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, etc.) sont autorisés.

Peuvent déroger à cette règle les unités foncières disposant d'un réservoir enterré ou intégré dans le bâti d'au moins 4000 litres recueillant les eaux pluviales.

2.8. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble de la zone :

L'implantation et la forme des constructions devront être pensées pour optimiser l'apport solaire sur leur plus grande partie.

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

3. Equipement et réseaux

3.1. CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans l'ensemble de la zone :

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).

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).

Accès :

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie 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.