

Commune de Sannerville

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération qui l'a

Approuvé le 14 décembre 2017



N.I.S
André R. Neill.

4

Règlement

Z O N E 1 A U

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles et artisanales incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les entrepôts.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les véhicules désaffectés.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux travaux d'aménagement et de constructions admis (visés à l'article R 421-19-k du code de l'urbanisme).
- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.
- Les sous-sols des constructions, dans les zones soumises aux risques d'inondations ou de remontée de nappe.
- Le comblement des mares (identifiées au règlement graphique ou autres) est interdit.

En zone 1AU2 :

- Toutes constructions, préalablement à une étude géotechnique permettant de lever tous les risques liés à la présence de cavité souterraine.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- Toute opération d'aménagement ou de construction devra être réalisée à l'appui d'un plan d'aménagement pour l'ensemble de la zone et sous réserve que ce dernier soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation

En zone 1AU2 :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU2 ne pourra s'effectuer que lorsque les programmes de toutes les opérations composant les zones 1AU auront débuté (exception faite du secteur noté 3 pour l'OAP « ouest », se référer au cahier des orientations d'aménagement et de programmation).
- A l'intérieur du périmètre à partir d'un indice de présence de cavité souterraine (se référer aux annexes informatives), le demandeur s'assurera de la nature et de l'importance du risque en menant les études géotechniques adéquates, et adaptera son projet au risque, si le projet s'avère techniquement réalisable.

Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique et de présence de zones humides identifiées en annexes informatives du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes.

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

Les voiries devront être calibrées de telle manière que la desserte de l'opération ou des opérations successives puisse se réaliser de manière optimale.

Accès

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf s'il existe une servitude de passage suffisante desservant ce terrain.

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

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries et des locaux admis est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- 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 devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- 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.

Déchets ménagers

Les voies nouvelles desservant plus d'un lot doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres 50 de chaussée pour les voies à double sens ou de 3m70 pour les voies à sens unique. Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse (cf le Cahier de recommandations techniques de Caen la mer en annexe pour son dimensionnement et positionnement).

Article 1AU 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement des eaux usées en vigueur :

- **Règlement d'assainissement de Caen la Mer**
- **Règlement du SPANC – Service public d'assainissement non collectif – de Caen la Mer**

- Tout rejet 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.

Alimentation en eau potable

- Le branchement au réseau d'eau potable est obligatoire. Si la construction n'est pas raccordable, elle n'est pas admise.

Assainissement

► Eaux usées :

- Dans le cas de l'existence d'un réseau d'assainissement des eaux usées, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. En cas d'absence de réseau de collecte, un dispositif d'assainissement individuel devra être prévu.
- 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'une autorisation préalable, qui fixera les modalités de raccordement.
- L'assainissement autonome est interdit dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux »), mais aussi dans les zones où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 2.5 m (sauf avis favorable du SPANC)

► Eaux pluviales :

- La gestion de l'eau à la parcelle est fortement recommandée. En cas d'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales à proximité des parcelles aménagées, le flux pourra être acheminé vers cet ouvrage en respectant le débit de fuite imposé. En l'absence de réseau, la gestion de l'eau à la parcelle est obligatoire.
- Dans le cas des opérations de plus d'un hectare, l'aménagement devra assurer une gestion des eaux pluviales de telle manière que le débit de fuite après réalisation de l'opération soit au plus égale au débit de fuite du terrain antérieur.
- Dans tous les cas les créations de réseaux de collecte des eaux pluviales devront se tourner vers des techniques alternatives de type noue, fossé, réservoir enterré (dépression paysagère. L'utilisation de canalisation devra être limitée et recevoir l'approbation de la collectivité en charge de la compétence « eaux pluviales » ou tout organisme s'y substituant par délégation de compétence.
- Dans les zones de débordement de nappe constaté (Carte de la DREAL Basse Normandie « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux ») , le rejet supplémentaire d'eau pluviale dans la nappe est interdit, de même que dans les zones où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprises entre 0 et 1m.
- Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée: à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration - et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration - et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.
- Les débits seront fixés par l'autorité compétente ou par les zonages d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'ils existent
- 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.

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 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales, les annexes et les extensions des constructions principales devront être implantées :

- En limite séparative ou en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux distances de reculement précitées.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas suivant :

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. A condition de ne pas mettre en défaut la commune au regard des règles d'accessibilité des espaces publics.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles seront implantées :

- en limite séparative
- ou en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas suivant :

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

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

Sans objet.

Article 1AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans Objet

Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles comprendront au maximum quatre niveaux habitables, rez-de-chaussée compris.

Les équipements d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

Généralités :

-le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, etc. ...) doivent l'être, dans une teinte qui se rapprochera de celle de la pierre de Caen.

- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

-Le pastiche d'une architecture traditionnelle, typique d'une autre région est interdit.

Les constructions repérées au titre de l'article L151-19 CU doivent être reconstruites à l'identique

Toitures

La volumétrie, la couleur et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat.

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises lorsqu'elles ne nuisent pas à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

Clôture :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

Les coffrets (et, dans la mesure du possible, les boîte-aux-lettres) seront intégrés au sein de murets techniques réalisés d'un aspect identique, à l'échelle de l'opération.

La délimitation entre espace public et privé sera marquée physiquement (plaque, bordure, etc) et traitée avec soin.

Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites. Il est conseillé de planter une haie plurispécifique (présentant une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique.). Les essences invasives sont proscrites.

Sur rue :

La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 m

En limite séparative :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2m.
- La clôture sera réalisée en grillage thermo-soudé de couleur verte ou grise.
- La clôture pourra être doublée d'une haie.

Stockage des déchets :

- 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 1AU 12 - Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

La création de stationnements pour les vélos respectera strictement les dispositions du P.D.U en vigueur, et notamment de la fiche action qui s'y rapporte.

Pour les logements individuels :

- deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative, ces places seront situées dans un sas non clos sur la parcelle privative et accessible depuis la voie publique. L'espace de parking devra être aménagé et imperméabilisé.

Pour les autres types de constructions :

- le nombre de place sera dimensionné en fonction de la nature du bâtiment et son utilisation
- Dans le cas des bâtiments collectifs d'habitation, il faudra réaliser 1 place pour 50m² de surface de plancher, dans la limite de 3 places maximum par logement.
- Dans les opérations de plus de 400m² de Surface de plancher, des espaces de stationnement mutualisés doivent être créés sur l'espace commun pour les visiteurs (au moins 0,5 place par logement), ils seront intégrés par des aménagements paysagers. Les besoins devront être justifiés dans l'autorisation d'urbanisme liée au projet.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement (aire de giration) : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

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

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

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles seront préférentiellement choisies parmi des essences locales.

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

Toute opération devra respecter les orientations d'aménagement du présent PLU.

Les haies bocagères et alignements d'arbres identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont protégés.

Sont autorisés, sans déclaration préalable :

- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement

- Les tailles d'entretien et d'exploitation dans le cadre d'une valorisation énergétique durable

- L'élargissement d'un nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors que cet élargissement n'amplifie pas les effets de ruissellement

- La création d'un nouveau bâtiment d'exploitation, impactant une haie, justifiée par un permis de construire

- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)

- Les travaux d'utilité publique ou opération d'aménagement foncier

- Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative

En cas de suppression d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un linéaire identique (plus ou moins 10 %).

Si la haie arrachée recouvre une fonction antiérosive, la nouvelle haie plantée en compensation devra également jouer un rôle de lutte contre le ruissellement par :

- Une implantation perpendiculaire au sens de ruissellement

- Une reconstitution du talus associé à la haie arrachée (s'il existait)

Article 1AU 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Sans Objet

Article 1AU 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article 1AU 16 : Communications électroniques

Sans objet