

*Département du Calvados*

*Commune de*

# ***Bretteville-le-Rabet***



*Plan local d'urbanisme*

## ***3a. Règlement***

*Première modification simplifiée*

*Vu pour être annexé à la délibération du 18 juin 2014*

---

*Maître d'ouvrage*

***Commune de  
Bretteville-le-Rabet***

*20, rue des Templiers  
14190 Bretteville-la-Rabet*

*Bureau d'études*

***Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste***

*3, rue d'Hauteville  
75010 Paris*

# Zone U

---

## Dispositions applicables aux zones U

### **Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

#### Dans l'ensemble de la zone

- Les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées sont interdites.
- Les dépôts de ferraille, de déchets, de vieux véhicules sont interdits.

#### Dans le secteur Ua uniquement

- En application de l'article L123-2 du code de l'urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations créant une superficie de plancher supérieure à trente mètres carrés sont interdites pour une durée maximale de cinq ans après la date d'approbation du PLU.

### **Article U 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- La création de logements est autorisée, à condition qu'ils respectent les distances réglementaires vis-à-vis des bâtiments d'élevage, conformément aux règles en vigueur. Cette disposition prend fin quand l'exploitation agricole s'éteint ou que les bâtiments d'élevage sont désaffectés.
- Les constructions nouvelles sont admises à condition de respecter les dispositions prévues par les **orientations d'aménagement et de programmation**.

#### Eléments de paysage à préserver (article L123.1.5, 7e du C. U.)

- Les plantations et murs mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ces plantations est soumise à déclaration préalable en mairie. Toute destruction de mur est soumise à permis de démolir.

### **Article U 3 : Accès et voirie**

- Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie (publique ou privée) dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La configuration de la partie finale des voies (publiques ou privées) en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doit permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.
- Le portail d'accès pour les véhicules doit être réalisé à plus de 5 mètres de l'alignement.

## **Article U 4 : Desserte par les réseaux**

### Alimentation en eau potable

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

### Assainissement des eaux usées

- Le projet ne peut être autorisé que si le terrain présente des caractéristiques techniques permettant la réalisation d'un assainissement individuel conforme aux normes en vigueur.
- Le dimensionnement des ouvrages sera adapté en fonction de la qualité des sols.

### Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle et infiltrées dans le sol.

## **Article U 5 : Superficie minimale des terrains**

- Il n'est pas fixé de règle.

## **Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées

- soit à l'alignement (de droit ou de fait) ;
- soit avec un recul d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

## **Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

Les constructions sont implantées

- soit en limite séparative ;
- soit avec un recul d'au moins trois mètres par rapport à la limite séparative.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement peuvent être implantés à l'alignement ou avec un recul d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

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

- Il n'est pas fixé de règle.

## **Article U 9 : Emprise au sol des constructions**

- Il n'est pas fixé de règle.

## **Article U 10 : Hauteur maximale des constructions**

### Dans l'ensemble de la zone

- La hauteur de toute construction est limitée à sept mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

### Dans le secteur Ua uniquement

- La hauteur de toute construction est limitée à dix mètres à l'égout de toiture.

### **Article U 11 : Aspect extérieur**

- Le projet 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 remblais déformant le terrain naturel sont interdits.
- Les garages accessibles par une rampe creusée dans le sol sont interdits

### **Article U 12 : Stationnement**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.
- Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.
- Il n'est pas fixé de règle pour les logements locatifs aidés.

### **Article U 13 : Espaces libres et plantations**

- Les haies en limite de parcelle seront composées de végétaux d'essences locales (charme, cornouiller sanguin, érable champêtre, églantier, fusain d'Europe, genêt, houx, lilas, noisetier, prunellier, tamaris, troène, viorne...).

#### Eléments de paysage à préserver ou à valoriser (au titre de l'article L.123.1.5.7° du code de l'urbanisme)

- Les haies existantes à protéger, mentionnées au plan de zonage doivent être conservées au titre de la protection des paysages. Les coupes rases sont interdites.

### **Article U 14 : Coefficient d'occupation du sol**

- Il n'est pas fixé de règle.

### **Article U 15 : Performances énergétiques et environnementales**

- Il n'est pas fixé de règle.

### **Article U 16 : Communications électroniques**

- Il n'est pas fixé de règle.

# Zones AU

---

## Dispositions applicables aux zones AU

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

- Toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre la destination future de la zone est interdite.

### **Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- L'urbanisation des zones AU est conditionnée à la modification du document d'urbanisme.

### **Eléments de paysage à préserver (article L123.1.5, 7e du C. U.)**

- Les plantations et murs, mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ces plantations est soumise à autorisation préalable. Toute destruction de mur est soumise à permis de démolir.

### **Article AU 3 : Accès et voirie**

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- Il n'est pas fixé de règle.

### **Article AU 5 : Superficie minimale des terrains**

- Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions devront être implantées

- soit à l'alignement (de droit ou de fait) ;
- soit avec un recul d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

### **Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

Les constructions sont implantées

- soit en limite séparative ;
- soit avec un recul d'au moins trois mètres par rapport à la limite séparative.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement peuvent être implantés à l'alignement ou avec un recul d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

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

- Il n'est pas fixé de règle.

**Article AU 9 : Emprise au sol des constructions**

- Il n'est pas fixé de règle.

**Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

- Il n'est pas fixé de règle.

**Article AU 11 : Aspect extérieur**

- Il n'est pas fixé de règle.

**Article AU 12 : Stationnement**

- Il n'est pas fixé de règle.

**Article AU 13 : Espaces libres et plantations**

- Il n'est pas fixé de règle.

**Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

- Il n'est pas fixé de règle.

**Article AU 15 : Performances énergétiques et environnementales**

- Il n'est pas fixé de règle.

**Article AU 16 : Communications électroniques**

- Il n'est pas fixé de règle.

# Zone A

---

## Dispositions applicables à la zone A

### **Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les dépôts de ferraille, de déchets, de vieux véhicules sont interdits.
- Les bâtiments et installations qui ne sont pas liés et nécessaires à une activité agricole sont interdits, sauf dans le secteur At.
- Les sous-sols sont interdits.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières sont interdits

### **Article A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

#### Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées à condition de ne pas porter préjudice à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être directement liées et nécessaires à une activité agricole et situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation.
- Les équipements d'infrastructure et les édifices techniques (transformateur, abri-bus, pylône...) sont autorisées à condition de ne pas porter préjudice à l'activité agricole.
- Les changements de destination des constructions existantes qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial ont été repérées sur le plan de zonage sont autorisées à condition de respecter leur aspect général préexistant et de ne pas porter préjudice à l'activité agricole.

#### Dans le secteur At uniquement

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité de transport sont autorisées à condition de ne pas porter préjudice à l'activité agricole.

#### Eléments de paysage à préserver (article L123.1.5, 7e du C. U.)

- Les plantations et murs, mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ces plantations est soumise à autorisation préalable. Toute destruction de mur est soumise à permis de démolir.

#### Cavités souterraines

- Dans les zones de présomption de cavités souterraines repérées sur le règlement graphique (plan de zonage) les constructions peuvent être autorisées à condition que la présence de ce risque ait été écartée.

### **Article A 3 : Accès et voirie**

- Il n'est pas fixé de règle.

## **Article A 4 : Desserte par les réseaux**

### Alimentation en eau potable

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

### Assainissement des eaux usées

- Le projet ne peut être autorisé que si le terrain présente des caractéristiques techniques permettant la réalisation d'un assainissement individuel conforme aux normes en vigueur.
- Le dimensionnement des ouvrages sera adapté en fonction de la qualité des sols.

### Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle et infiltrées dans le sol.

## **Article A 5 : Superficie minimale des terrains**

- Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions devront être implantées

- soit à l'alignement (de droit ou de fait) ;
- soit avec un recul d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

## **Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

Les constructions sont implantées

- soit en limite séparative ;
- soit avec un recul d'au moins trois mètres par rapport à la limite séparative.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement peuvent être implantés à l'alignement ou avec un recul d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

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

- Il n'est pas fixé de règle.

## **Article A 9 : Emprise au sol des constructions**

### Dans le secteur At uniquement

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la parcelle.

## **Article A 10 : Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas limitée.
- La hauteur des autres constructions est limitée à sept mètres à l'égout de toiture.



### **Article A 11 : Aspect extérieur**

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 remblais déformant le terrain naturel sont interdits.
- Les vues depuis l'espace public vers les aires de stockage, de dépôt, etc. doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

### **Article A 12 : Stationnement**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

### **Article A 13 : Espaces libres et plantations**

- Les haies en limite de parcelle seront composées de végétaux d'essences locales (charme, cornouiller sanguin, érable champêtre, églantier, fusain d'Europe, genêt, houx, lilas, noisetier, prunellier, tamaris, troène, viorne...).

#### Eléments de paysage à préserver ou à valoriser (au titre de l'article L.123.1.5.7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme)

- Les haies existantes à protéger, mentionnées au plan de zonage doivent être conservées au titre de la protection des paysages. Les coupes rases sont interdites.

#### Dans les espaces boisés classés (au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme)

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable,
- les demandes de défrichement sont irrecevables,
- la nature boisée des terrains doit être préservée.

### **Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

- Il n'est pas fixé de règle.

### **Article A 15 : Performances énergétiques et environnementales**

- Il n'est pas fixé de règle.

### **Article A 16 : Communications électroniques**

- Il n'est pas fixé de règle.

# Zone N

---

## Dispositions applicables aux zones N

### Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

#### Dans l'ensemble de la zone

- Les sous-sols sont interdits.
- Toute construction ou utilisation du sol qui n'est pas mentionnée à l'article 2 est interdite.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières sont interdits, sauf dans le secteur Nc
- L'activité de décharge est interdite, sauf dans le secteur Nd

#### En zone humide

- Toute nouvelle construction et tout remblai sont interdits.

### Article N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

#### Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, les équipements d'infrastructure et les édifices techniques (transformateur, abri-bus, pylône, etc.) sont admis sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité agricole, de ne pas détériorer une zones humide ni de porter atteinte au paysage.

#### Dans le secteur Nb uniquement

- **L'extension mesurée** des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Un bâtiment annexe d'une surface au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> ne peut pas être réalisé à plus de 5 mètres d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Un nouveau bâtiment annexe ne doit pas comporter d'étage.

#### Dans le secteur Nc uniquement

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation de la carrière sont autorisées à condition de ne pas porter préjudice au paysage ni à l'activité agricole.

#### Dans le secteur Nd uniquement

- Seul l'enfouissement de déchets est autorisé (les constructions sont interdites).

#### Dans le secteur Ne uniquement

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs de plein air sont admises à condition que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site.

#### Dans le secteur Nh uniquement

- Les construction nouvelles et leurs annexes sont admises à condition de respecter les dispositions prévues par les **orientations d'aménagement et de programmation**.

#### Dans le secteur Nj uniquement

- Les constructions sont autorisées à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.

#### Dans le secteur Nv uniquement

- Seules les voiries nécessaires au fonctionnement de l'activité de décharge sont admises à condition que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site (les constructions sont interdites, le stockage de déchets est interdit).

#### Cavités souterraines

- Dans les zones de présomption de cavités souterraines repérées sur le règlement graphique (plan de zonage) les constructions peuvent être autorisées à condition que la présence de ce risque ait été écartée.

#### **Article N 3 : Accès et voirie**

- Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie (publique ou privée) dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La configuration de la partie finale des voies (publiques ou privées) en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doit permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.
- Le portail d'accès pour les véhicules doit être réalisé à plus de 5 mètres de l'alignement.

#### **Article N 4 : Desserte par les réseaux**

##### Alimentation en eau potable

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

##### Assainissement des eaux usées

- Le projet ne peut être autorisé que si le terrain présente des caractéristiques techniques permettant la réalisation d'un assainissement individuel conforme aux normes en vigueur.
- Le dimensionnement des ouvrages sera adapté en fonction de la qualité des sols.

##### Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle et infiltrées dans le sol.

#### **Article N 5 : Superficie minimale des terrains**

- Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions devront être implantées

- soit à l'alignement (de droit ou de fait) ;
- soit avec un recul d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

## **Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

Les constructions sont implantées

- soit en limite séparative ;
- soit avec un recul d'au moins trois mètres par rapport à la limite séparative.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement peuvent être implantés à l'alignement ou avec un recul d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

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

### Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions doivent être écartées d'au moins un mètre les unes par rapport aux autres.

### Dans le secteur Nb uniquement

- Une construction nouvelle ne doit pas être éloignée de plus de cinq mètres d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

## **Article N 9 : Emprise au sol des constructions**

### Dans l'ensemble de la zone

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la parcelle.

### Dans le secteur Nj

- La surface de plancher des constructions ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>.

## **Article N 10 : Hauteur maximale des constructions**

### Dans l'ensemble de la zone

- La hauteur de toute construction est limitée à sept mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

### Dans le secteur Nj :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder de 3 mètres au faîtage.

## **Article N 11 : Aspect extérieur**

### Dans l'ensemble de la zone

- Le projet 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.

### Dans les secteurs Nb et Nh :

- Les remblais déformant le terrain naturel sont interdits.
- Les garages accessibles par une rampe creusée dans le sol sont interdits

## **Article N 12 : Stationnement**

### Dans l'ensemble de la zone

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

### Dans les secteurs Nb et Nh :

- Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.
- Il n'est pas fixé de règle pour les logements locatifs aidés.

## **Article N 13 : Espaces libres et plantations**

- Les haies en limite de parcelle seront composées de végétaux d'essences locales (charme, cornouiller sanguin, érable champêtre, églantier, fusain d'Europe, genêt, houx, lilas, noisetier, prunellier, tamaris, troène, viorne...).

### Eléments de paysage à préserver ou à valoriser (au titre de l'article L.123.1.5.7° du code de l'urbanisme)

- Les haies existantes à protéger, mentionnées au plan de zonage doivent être conservées au titre de la protection des paysages. Les coupes rases sont interdites.

### Dans les espaces boisés classés (au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme)

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable,
- les demandes de défrichement sont irrecevables,
- la nature boisée des terrains doit être préservée.

## **Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol**

- Il n'est pas fixé de règle.

## **Article N 15 : Performances énergétiques et environnementales**

- Il n'est pas fixé de règle.

## **Article N 16 : Communications électroniques**

- Il n'est pas fixé de règle.

\* \* \*