

Département du Calvados  
Commune d'Épron

Plan Local d'Urbanisme  
Modification Simplifiée n°1



**APPROBATION**

**C – REGLEMENT ECRIT MODIFIÉ DES SECTEURS « AUA », « AUM » ET « AUT »**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 17.06.2016.

Le Maire  
Franck GUEGNAT

PLU mis en comptabilité avec une déclaration de projet approuvée le 1<sup>er</sup> juillet 2013  
Modification n°1 du PLU approuvée le 28 août 2006  
PLU initial approuvé le 17 janvier 2005



**Émergence**  
102 Ter, Avenue Henry Chéron  
14000 CAEN  
02.50.08.76.48  
contact@emergence-urbanisme.fr

**ÉMERGENCE**  
ÉTUDES ET CONSEILS EN URBANISME

## TABLES DES MATIÈRES

ZONE AUA.....	2
ZONE AUM.....	6
ZONE AUT.....	9

## ZONE AUA

### Caractère de la zone

*Le caractère de la zone est décrit à titre informatif. Il n'a pas de portée réglementaire.*

La zone AUA concerne les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour une vocation dominante d'habitation.

### Section I : Nature de l'occupation et utilisation du sol

#### **Article AUA-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Les constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôt, les exploitations agricoles et forestières et les installations classées, sauf celles visées à l'article AUA-2.

1.2 Le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois.

Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouverts au public, des affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.

#### **Article AUA-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1 L'urbanisation de la zone est autorisée à condition d'être réalisée dans le cadre d'un projet d'ensemble (de type ZAC) réalisé en une ou plusieurs tranche(s) au sein desquelles peuvent réalisées une ou plusieurs opération(s) (de toute nature) et/ou une ou plusieurs tranche(s).

Peuvent être autorisées :

2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient liées à la vie urbaine.

2.3 A condition de ne pas engendrer de gênes ou de nuisances pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement), dominantes dans le secteur AUA, sont autorisées les constructions à usage de :

- Commerce de détail, restauration, activités de services avec accueil de clientèle, hébergement (dont hébergement hôtelier et touristique),
- Équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Bureau et activités de service.

2.4 A moins de 100 mètres du bord de la RD7, classée en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, et à l'arrêté du 30 mai 1996.

## **Section II : Conditions de l'occupation du sol Article**

### **AUA-3 accès et voirie**

Non règlementé

### **Article AUA-4 Desserte par les réseaux**

Non règlementé

### **Article AUA-5 Caractéristiques des terrains**

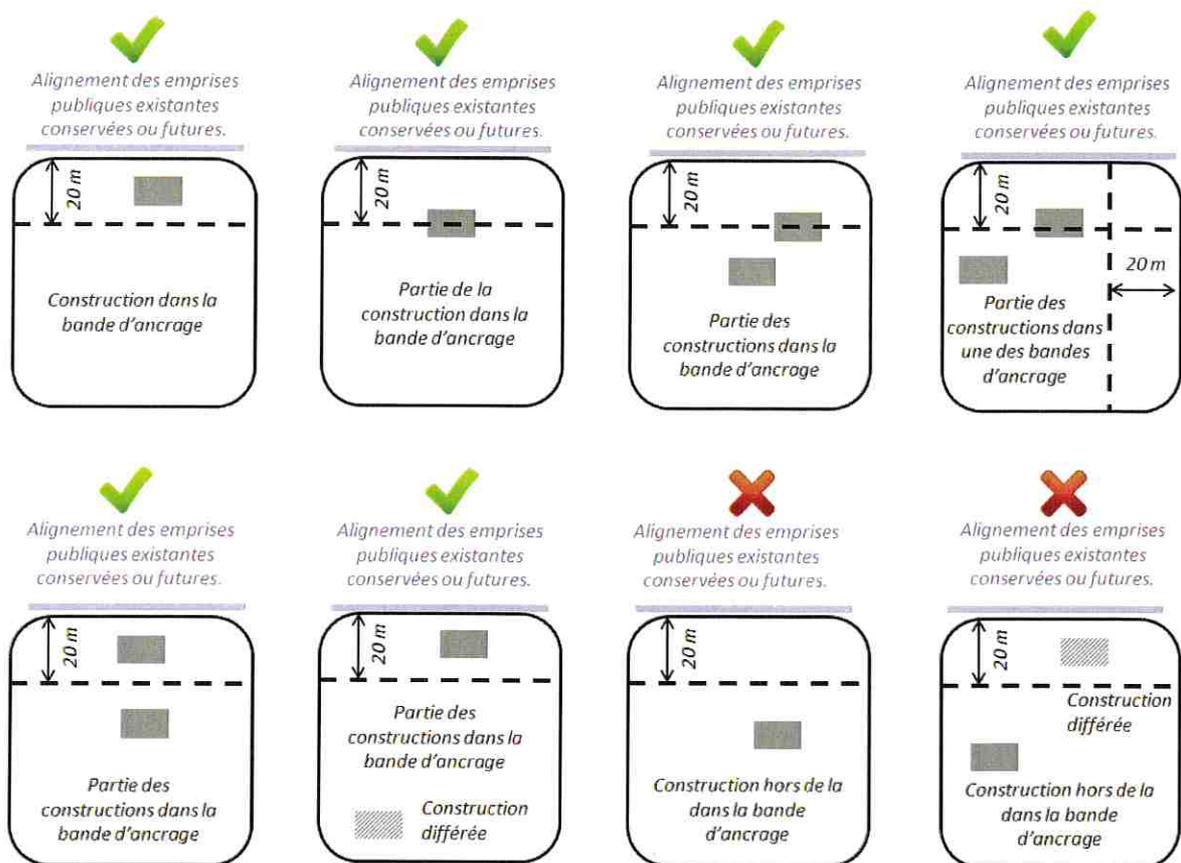
Non règlementé

## Article AUA-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées, pour tout ou partie, avec un recul compris entre 0 et 20 mètres maximum par rapport à l'alignement des emprises publiques existantes conservées ou futures. Les constructions peuvent être réalisées concomitamment ou être différées, dès lors qu'un ancrage, dans la bande des 20 mètres, est soit objet de la demande, soit existant.

Lorsque le terrain est bordé, sur plusieurs cotés, d'emprises publiques existantes conservées ou futures, une seule implantation dans la bande d'ancrage, pour tout ou partie des constructions, est imposée.

Illustrations des possibles et des interdictions :



## Article AUA-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Toutes les constructions devront être implantées soit en limite, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

7.2 Pour préserver les haies existantes ou prévues, les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être implantés avec un recul minimum de 0,5 m.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**Article AUA-9 Emprise au sol**

Non règlementé

**Article AUA-10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel (avant travaux) au pied de cette construction.

10.1 Pour toutes les constructions : la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel (avant travaux) au pied de la construction ne doit pas excéder : 13 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère de la façade sur rue (façade du premier plan), ni une hauteur totale supérieure à 17 mètres.

**Article AUA-11 Aspect extérieur**

Non règlementé

**Article AUA-12 stationnements des véhicules**

Non règlementé

**Article AUA-13 Espaces libres et plantations**

Non règlementé

**Article AUA-14 Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone AUA.

## **ZONE AUM**

### **Caractère de la zone**

*Le caractère de la zone est décrit à titre informatif. Il n'a pas de portée réglementaire.*

La zone AUM concerne les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour une vocation d'habitation ou d'activités (commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et de services publics, bureau et activités économiques à haute valeur ajoutée).

### **Section I : Nature de l'occupation et utilisation du sol**

#### **Article AUM-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, les exploitations agricoles et forestières et les installations classées sauf celles visées à l'article AUM-2.

1.2 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de 3 mois.

1.3 Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.421.19 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouverts au public, des affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.

#### **Article AUM-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1 L'urbanisation de la zone est autorisée à condition d'être réalisée dans le cadre d'un projet d'ensemble (de type ZAC) réalisé en une ou plusieurs tranche(s) au sein desquelles peuvent être réalisées une ou plusieurs opération(s) (de toute nature) et/ou une ou plusieurs tranche(s).

Peuvent être autorisées :

2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient liées à la vie urbaine.

2.3 A condition de ne pas engendrer de gênes ou de nuisances pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) environnantes et autorisées en secteur AUM, sont autorisées les constructions à usage de :

- Commerce et activités de service,
- Équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Bureau et activités économiques à haute valeur ajoutée.

## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article AUM-3 Accès et voirie

Non règlementé

### Article AUM-4 Desserte par les réseaux

Non règlementé

### Article AUM-5 Caractéristiques des terrains

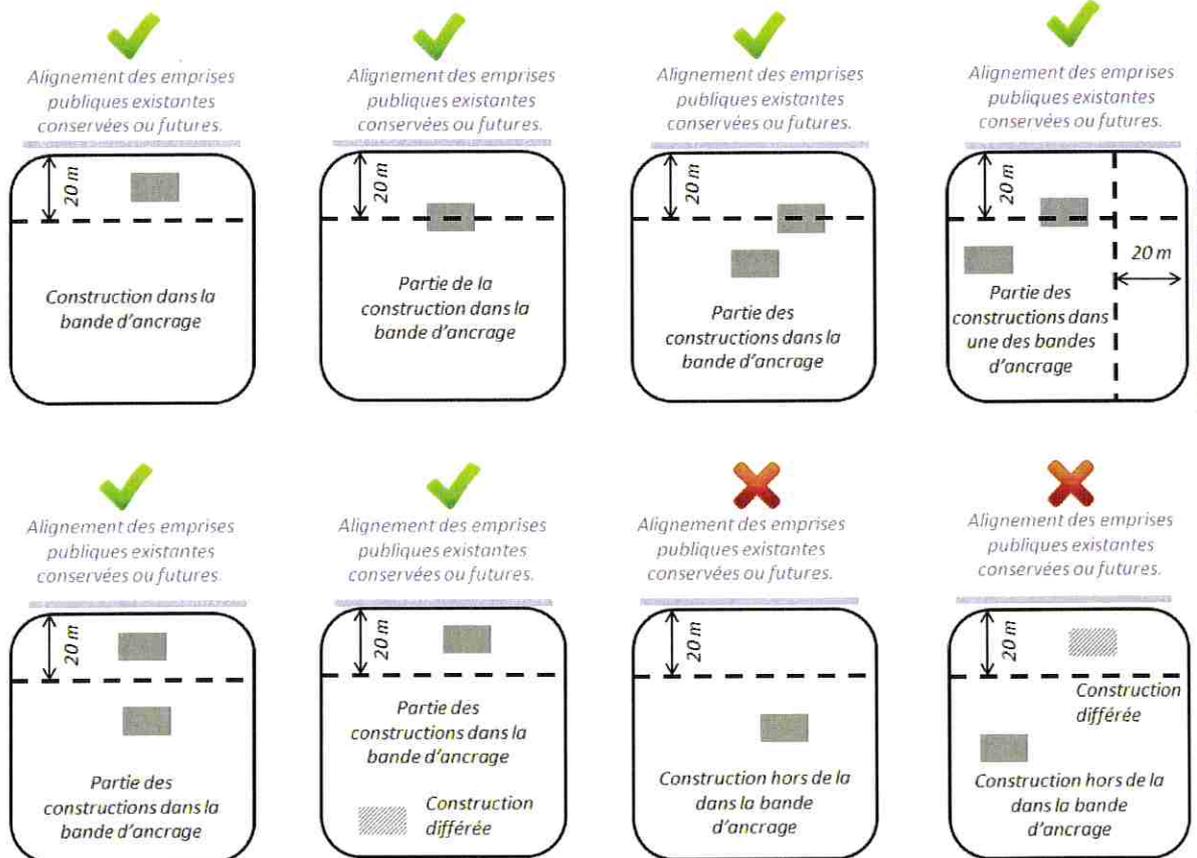
Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

### Article AUM-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées, pour tout ou partie, avec un recul compris entre 0 et 20 mètres maximum par rapport à l'alignement des emprises publiques existantes conservées ou futures. Les constructions peuvent être réalisées concomitamment ou être différées, dès lors qu'un ancrage, dans la bande des 20 mètres, est soit objet de la demande, soit existant.

Lorsque le terrain est bordé, sur plusieurs cotés, d'emprises publiques existantes conservées ou futures, une seule implantation dans la bande d'ancrage, pour tout ou partie des constructions, est imposée.

Illustrations des possibles et des interdictions :



### **Article AUM-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Toutes les constructions devront être implantées soit en limite, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

7.2 Pour préserver les haies existantes ou prévues, les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être implantés avec un recul minimum de 0,5 m.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

### **Article AUM-9 emprise au sol**

Non règlementé

### **Article AUM-10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel (avant travaux) au pied de cette construction. 10.1 Pour toutes les constructions : la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel (avant travaux) au pied de la construction ne doit pas excéder : 13 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère de la façade sur rue (façade du premier plan), ni une hauteur totale supérieure à 17 mètres.

### **Article AUM-11 Aspect extérieur**

Non règlementé

### **Article AUM-12 stationnements des véhicules**

Non règlementé

### **Article AUM-13 Espaces libres et plantations**

Non règlementé

### **Article AUM-14 Coefficient d'occupation du sol**

Pas règlementé

## **ZONE AUT**

### **Caractère de la zone**

*Le caractère de la zone est décrit à titre informatif. Il n'a pas de portée réglementaire.*

La zone AUT concerne les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour une vocation dominante d'activité économique tertiaire (bureaux, service) et/ou d'activité à haute valeur ajoutée et/ou de recherches de haute technologie.

### **Section I : Nature de l'occupation et utilisation du sol**

#### **Article AUT-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Les constructions à usage d'habitation résidentielle, les exploitations agricoles et forestières et les installations classées sauf celles visées à l'article AUT-2.

1.2 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de 3 mois.

1.3 Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.421.19 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouverts au public, des affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.

#### **Article AUT-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1 L'urbanisation de la zone est autorisée à condition d'être réalisée dans le cadre d'un projet d'ensemble (de type ZAC) réalisé en une ou plusieurs tranche(s) au sein desquelles peuvent être réalisées une ou plusieurs opération(s) (de toute nature) et/ou une ou plusieurs tranche(s).

2.2 A condition de garantir l'harmonie avec le cadre de vie bâti environnant et la dominante d'activité économique tertiaire (bureaux, service) et/ou d'activité à haute valeur ajoutée et/ou de recherches de haute technologie, en secteur AUT, sont autorisées les constructions à usage de :

- Commerce et activités de service,
- Équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Bureau, entrepôt lié aux activités économiques à haute valeur ajoutée.

2.3 De plus, les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) nécessaires pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone sont autorisées.

2.4 De plus, Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises au titre de la législation pour la protection de l'environnement à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux usagers de la zone ou d'être liées à des activités de recherche de Haute Technologie sont autorisées.

## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article AUT-3 Accès et voirie

Non réglementé

### Article AUT-4 Desserte par les réseaux

Non réglementé

### Article AUT-5 Caractéristiques des terrains

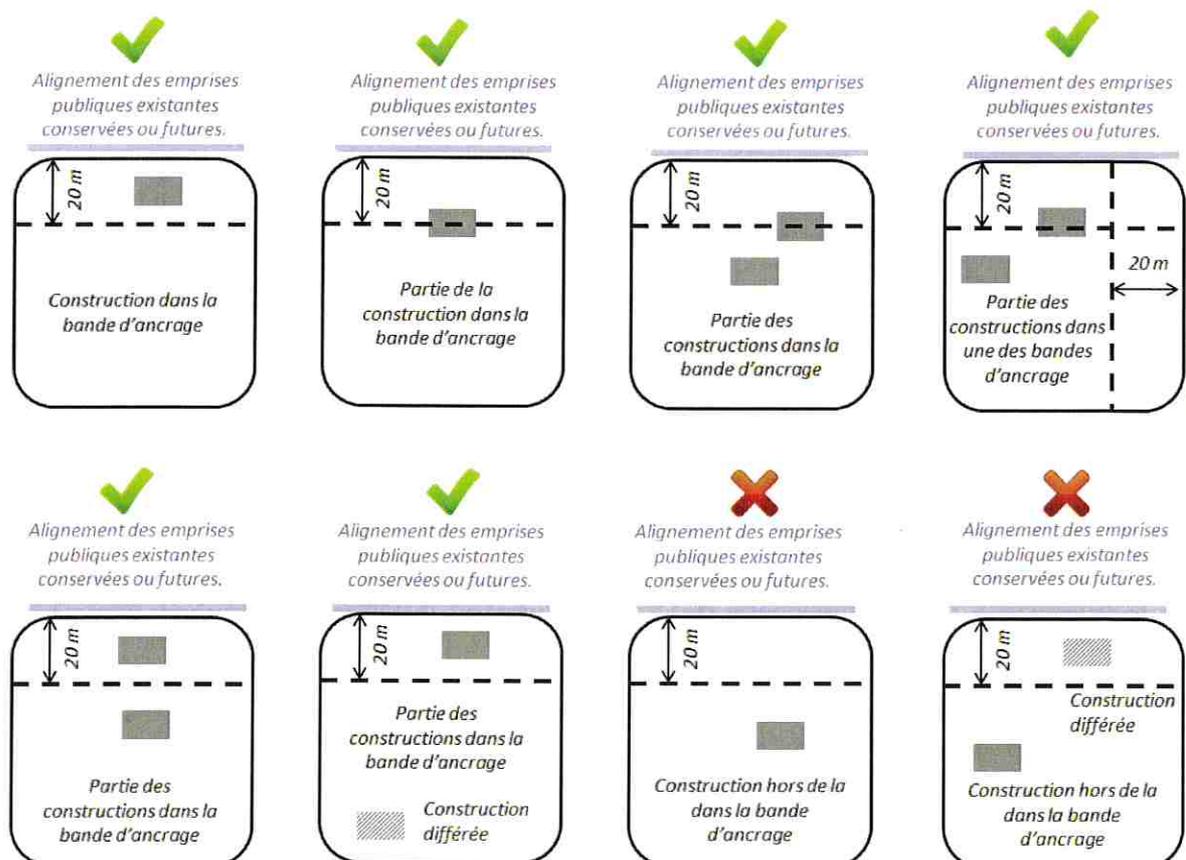
Sans objet.

### Article AUT-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées, pour tout ou partie, avec un recul compris entre 0 et 20 mètres maximum par rapport à l'alignement des emprises publiques existantes conservées ou futures. Les constructions peuvent être réalisées concomitamment ou être différées, dès lors qu'un ancrage, dans la bande des 20 mètres, est soit objet de la demande, soit existant.

Lorsque le terrain est bordé, sur plusieurs cotés, d'emprises publiques existantes conservées ou futures, une seule implantation dans la bande d'ancrage, pour tout ou partie des constructions, est imposée.

Illustrations des possibles et des interdictions :



### **Article AUT-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Toutes les constructions devront être implantées soit en limite, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

7.2 Pour préserver les haies existantes ou prévues, les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être implantés avec un recul minimum de 0,5 m.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

### **Article AUT-9 Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article AUT-10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel (avant travaux) au pied de cette construction.

10.1 Pour toutes les constructions : la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel (avant travaux) au pied de la construction ne doit pas excéder : 13 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère de la façade sur rue (façade du premier plan), ni une hauteur totale supérieure à 17 mètres.

### **Article AUT-11 Aspect extérieur**

Non réglementé

### **Article AUT-12 stationnements des véhicules**

Non réglementé

### **Article AUT-13 Espaces libres et plantations**

Non réglementé

## **Section III Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article AUT-14 Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.