

**PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

**Extrait du Registre des délibérations du
Bureau Syndical
Séance du 25 janvier 2019**

DBS01-2019

Le 25 janvier 2019, à 12 h 00, le Bureau Syndical "SCoT" régulièrement convoqué le 18 janvier 2019, s'est réuni aux Rives de l'Orne à Caen, salle F4 722, sous la présidence de Xavier PICHON, Vice-Président.

En exercice
- au titre du SCoT 34

Présents
- au titre du SCoT 17

Votants :
- au titre du SCoT 23
(6 pouvoirs)

*Date d'envoi de la
convocation : 18/01/2019*

Etaient présents :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER :

M. Christian DELBRUEL, M. Dominique GOUTTE, M. Patrick LECAPLAIN, M. Marc LECERF, M. Pascal SERARD, Mme Béatrice TURBATTE, M. Dominique VINOT-BATTISTONI

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE

M. Patrick LERMINE

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEES DE L'ORNE ET DE L'ODON

M. Bernard ENAULT, M. Henri GIRARD, M. Hubert PICARD, Mme Martine PIERIELA

COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL ES DUNES

Mme Monique GARNIER, Mme Marie- Françoise ISABEL, M. Xavier PICHON

COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL SUISSE NORMANDE

M. Michel BAR, M. Bernard LEBLANC

Etaient excusés et avaient donné pouvoir :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER

M. Joël BRUNEAU (pouvoir à M. Dominique VINOT-BATTISTONI), Mme Sonia DE LA PROVOTE (pouvoir à M. Dominique GOUTTE)

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE

M. Franck JOUY (pouvoir à M. Patrick LERMINE), M. Thierry LEFORT (pouvoir à M. Xavier PICHON)

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEES DE L'ORNE ET DE L'ODON

M. Hubert PICARD (pouvoir à M. Bernard ENAULT)

COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL SUISSE NORMANDE

Mme Nicole GOUBERT (pouvoir à M. Michel BAR)

Etaient excusés :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER

M. Marc POTTIER

**AVIS SUR LE PROJET DE
MODIFICATION SIMPLIFIEE
N°1 DU PLU DE
MONDEVILLE**

AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE MONDEVILLE

Exposé :

A/ Éléments de diagnostic

Mondeville, commune de la CU Caen la Mer, est couverte par un PLU approuvé en 2004, et qui a fait l'objet de modifications en 2007, 2008 et 2011. Une procédure de Révision a également été prescrite en février 2009. Le présent projet de Modification simplifiée n°1 du PLU a été reçu au Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole le 10 Décembre 2018.

- Mondeville est identifiée comme commune du « Centre urbain métropolitain » dans le SCoT de Caen-Métropole.
- La commune comptait 9 719 habitants en 2015, un chiffre en légère croissance depuis 2009 (+0,1%). Elle abritait 5 016 logements en 2015.
- 9 zones d'activités sont recensées sur le territoire communal, qui compte un tissu d'environ 900 entreprises offrant plus de 9 000 emplois.
- La commune compte de nombreux équipements culturels et sportifs répartis dans chaque quartier. L'offre en groupes scolaires est également très bonne.

B/ Projet de la Commune

- Objets de la procédure :

La modification simplifiée engagée par la commune a pour objets l'ajustement des règlements écrits et graphiques en vue de :

1. Faciliter la mise en œuvre des projets d'extensions au sein de la zone UBp, en ajustant l'article 11 – 1.3 sur le couronnement des constructions ;

La zone UB correspond à la zone urbaine résidentielle à dominante d'habitat individuel. Le sous-secteur a été défini pour préserver la forme urbaine et le patrimoine architectural et paysager du quartier du plateau. Par l'ajustement du règlement écrit suivant, la commune souhaite supprimer les règles concernant le couronnement des extensions et des annexes.

→ **Motifs :** Encourager et faciliter les projets d'extension des constructions existantes qui étaient fortement contraintes par le règlement actuel, afin notamment de permettre le développement de l'offre de logement par densification du tissu urbain (optimisation de l'utilisation des ressources foncières existantes).



Adaptation du règlement écrit

Avant	Après
UB	UB
<p>Article 11 (...) 1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture Dans l'ensemble de la zone, en dehors du secteur UBp Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées. Les constructions présentant une surface de plancher inférieure à 9 m² peuvent être couvertes de matériaux différents de ceux utilisés pour la construction principale. Dans le secteur UBp Les extensions présenteront des toitures de mêmes pentes que celles de la construction principale, sauf : - les vérandas, sas d'entrée, - les constructions présentant des toitures à 4 pans de faible pente. Elles pourront comprendre des éléments de liaison couverts de toiture terrasse. Les annexes (à l'exception des abris de jardin de moins de 3m de hauteur et 10 m² d'emprise au sol) sont couvertes, soit de toiture-terrasse (végétalisée ou non) soit de toitures à deux pans de pentes symétriques au moins égale à 40°. Les annexes couvertes d'un pan de faible pente sont donc interdites. Les ouvertures des extensions reprendront les rythmes et proportions de celles de la construction principale, sauf dans le cadre de façades entièrement ouvertes ou vitrées. Une extension adossée sur le volume principal de la construction respectera un retrait avec son angle le plus proche d'au moins 0,25m. (...)</p>	<p>Article 11 (...) 1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture Dans l'ensemble de la zone, en dehors du secteur UBp Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées. Les constructions présentant une surface de plancher inférieure à 9 m² peuvent être couvertes de matériaux différents de ceux utilisés pour la construction principale. Dans le secteur UBp Les extensions présenteront des toitures de mêmes pentes que celles de la construction principale, sauf : - les vérandas, sas d'entrée, - les constructions présentant des toitures à 4 pans de faible pente. Elles pourront comprendre des éléments de liaison couverts de toiture terrasse. Les annexes (à l'exception des abris de jardin de moins de 3m de hauteur et 10 m² d'emprise au sol) sont couvertes, soit de toiture-terrasse (végétalisée ou non) soit de toitures à deux pans de pentes symétriques au moins égale à 40°. Les annexes couvertes d'un pan de faible pente sont donc interdites. Les ouvertures des extensions reprendront les rythmes et proportions de celles de la construction principale, sauf dans le cadre de façades entièrement ouvertes ou vitrées. Une extension adossée sur le volume principal de la construction respectera un retrait avec son angle le plus proche d'au moins 0,25m. (...)</p>

2. Réétudier les règles de hauteurs de la zone UB, en modifiant de façon mineure l'article 10 ;

La commune souhaite revoir à la baisse les hauteurs réglementaires en zone UB, trop importantes actuellement au regard des gabarits de constructions existants dans la zone :

→ Passage de 9 à 7m pour la hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ;

→ Passage de 12 à 10 m pour la hauteur maximale des constructions dans l'ensemble de la zone UB.

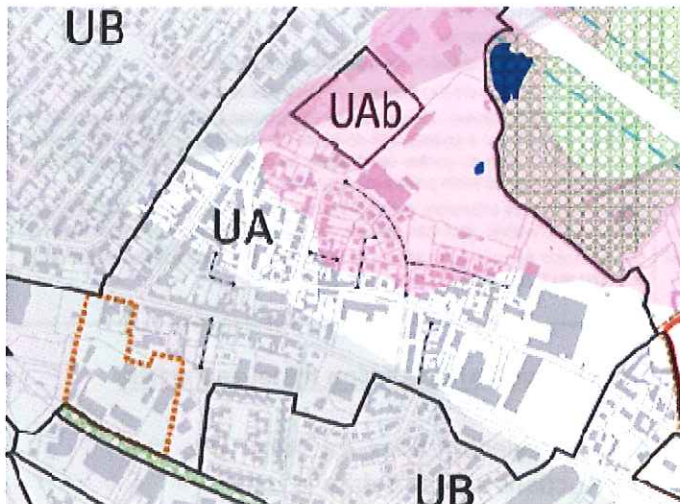
Adaptation du règlement écrit

Avant	Après
UB	UB
<p>Article 10 Les équipements d'intérêt collectif et leurs installations ne sont pas soumis aux dispositions du présent article. Dans l'ensemble de la zone, en dehors du secteur UBp 1 – Règles générales Sauf disposition graphique spécifique (cf. plan d'épannelage), les hauteurs maximales définies sont les suivantes : 1.1 - Hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne peut dépasser 9 m. Dans le secteur UBa, cette hauteur est portée à 12 m. 1.2 - Plan incliné La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière définie au paragraphe 1.1 de l'article 10 de cette zone détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades). La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales (cf. schéma calcul hauteur en cas de terrain en pente p.9). 1.3 - Hauteur maximale des constructions Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 12 m. Dans le secteur UBa, la hauteur maximale est portée à 15 m.</p>	<p>Article 10 Les équipements d'intérêt collectif et leurs installations ne sont pas soumis aux dispositions du présent article. Dans l'ensemble de la zone, en dehors du secteur UBp 1 – Règles générales Sauf disposition graphique spécifique (cf. plan d'épannelage), les hauteurs maximales définies sont les suivantes : 2.1 - Hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne peut dépasser <u>7</u> m. Dans le secteur UBa, cette hauteur est portée à 12 m. 2.2 - Plan incliné La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière définie au paragraphe 1.1 de l'article 10 de cette zone détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades). La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales (cf. schéma calcul hauteur en cas de terrain en pente p.9). 2.3 - Hauteur maximale des constructions Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser <u>10</u> m. Dans le secteur UBa, la hauteur maximale est portée à 15 m.</p>

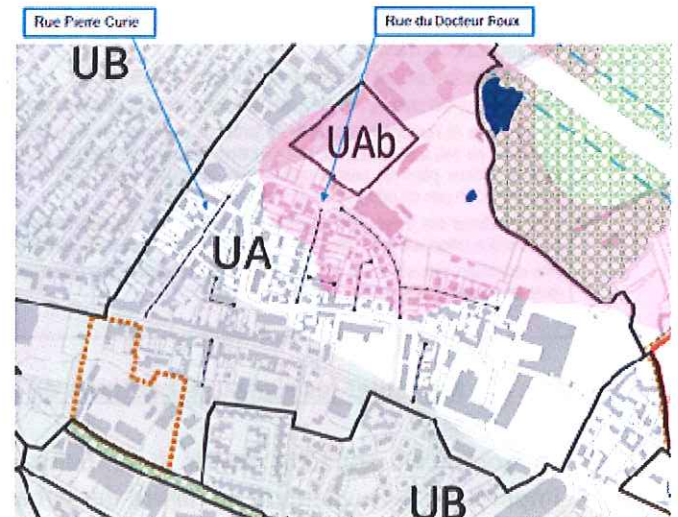
3. Etendre le plan d'épandage aux rues Pierre Curie et du Docteur Roux, en reportant cette prescription sur le règlement graphique ;

→ **Motifs :** L'extension de l'épandage aux rues Pierre Curie et du Docteur Roux vise à permettre et encadrer le renouvellement urbain le long de ces voies, en accompagnant leur insertion urbaine dans le tissu constitué. L'objectif est d'assurer une meilleure maîtrise des conditions de développement et de renouvellement urbain de la commune, en cohérence avec un axe fondateur du PADD « Une ville partagée et renouvelée ».

Zonage avant modification



Zonage après modification



NB : pour rappel, pour les constructions qui bordent une des voies matérialisées au titre du plan d'épandage, la hauteur maximale de la façade de la construction en bordure de voie sera limitée à 9m, et la hauteur totale de la construction sera limitée à 12m.

4. Rendre cohérents les retraits imposés vis-à-vis du boulevard périphérique, de l'autoroute A 13 et des routes départementales dans les différentes parties du règlement écrit ;

→ **Motifs :** La commune souhaite harmoniser les règles de retrait des constructions et ainsi corriger les prescriptions non cohérentes du règlement écrit. Il s'agissait notamment de s'intéresser aux secteurs situés en dehors des espaces urbanisés (Zones A, N et 2AUZc) et d'y appliquer les principes de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme qui instaure un principe d'inconstructibilité le long des voies et en dehors des espaces urbanisés (100m pour les autoroutes, voies express et déviations et 75m pour les routes à grande circulation). Cette interdiction concerne toutes les constructions ou installations, qu'elles soient soumises à autorisation ou non.

Avant

Après

Définitions et règles communes à l'ensemble des zones

Définitions et règles communes à l'ensemble des zones

Article 7 - Rappel des dispositions concernant les accès privés et les règles de recul hors agglomération sur les routes départementales

7.1 – Règles concernant les accès

(...)

7.1.3 – Restrictions

Dans le cas de voies à statut particulier (voies express, déviations ...), les accès directs sont interdits.

Sur les autres routes du réseau départemental, classées routes à grande circulation, hors agglomération :

- les zones à aménager ne pourront être desservies que par un carrefour aménagé ou par rattachement à un carrefour existant.

- toute extension ou évolution d'une activité existante doit faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation d'accès auprès du Président du Conseil général.

RD	Hiérarchisation du réseau routier départemental	Retraits par rapport à l'axe de voies	Accès
RD613 RD513	Réseau structurant 2 ^{ème} catégorie	35 m	Limités et regroupés
RD675	Réseau secondaire	15 m	Autorisés sous réserve de leur sécurité

Article 7 - Rappel des dispositions concernant les accès privés et les règles de recul hors agglomération sur les routes départementales

7.1 – Règles concernant les accès

(...)

7.1.3 – Restrictions

Dans le cas de voies à statut particulier (voies express, déviations ...), les accès directs sont interdits.

Sur les autres routes du réseau départemental, classées routes à grande circulation, hors agglomération :

- les zones à aménager ne pourront être desservies que par un carrefour aménagé ou par rattachement à un carrefour existant.

- toute extension ou évolution d'une activité existante doit faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation d'accès auprès du Président du Conseil général

RD	Hiérarchisation du réseau routier départemental	Retraits par rapport à l'axe de voies	Accès
RD613 RD513	Réseau structurant 2 ^{ème} catégorie	35 m	Limités et regroupés
RD675	Réseau secondaire	15 m	Autorisés sous réserve de leur sécurité

Sur les autres voies, les retraits sont les suivants :

- axe de l'autoroute A13 : 100 mètres
- axe du boulevard périphérique (hors bretelles) : 30 mètres
- bretelles d'échangeurs (bord de la chaussée le plus proche) : 20 mètres

7.2 – Règles concernant les marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux

En dehors des voies classées « voie grande circulation » (RD613, RD675, N814, A13), et soumises aux dispositions de l'article L. 111-1-6 du code de l'urbanisme, aucune règle de recul n'est définie pour le reste du réseau routier départemental.

Sur les autres voies, les retraits sont les suivants :

- axe de l'autoroute A13 : 100 mètres
- axe du boulevard périphérique (hors bretelles) : 30 mètres
- bretelles d'échangeurs (bord de la chaussée le plus proche) : 20 mètres

7.2 – Règles concernant les marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux

En dehors des voies classées « voie grande circulation » (RD403, RD613, RD675, N814, A13), et soumises aux dispositions de l'article L. 111-1-6 du code de l'urbanisme, aucune règle de recul n'est définie pour le reste du réseau routier départemental.

ZONE UZ

ZONE UZ

Article 6

(...)

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul : en limite ou en retrait de celle-ci,
- lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire (*) : en limite de celle-ci.

(*) Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ou en cas de réalisation d'une annexe audit bâtiment.

Une implantation entre 0 et 5 m peut toutefois être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à 50% de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes.

2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 4 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3 - Cours d'eau

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m par rapport aux berges des cours d'eau.

4 - Voies ferrées

(...)

Article 6

(...)

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de :

- 100 m de l'axe de l'autoroute A13 ;
- 50 mètres de l'axe du périphérique ;
- 25 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 20 mètres des bretelles d'échangeurs (bord de la chaussée le plus proche) ;
- 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies, excepté dans les cas suivants :
 - o lorsque figure au règlement graphique une marge de recul : en limite ou en retrait de celle-ci,
 - o lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire (*) : en limite de celle-ci.

(*) Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ou en cas de réalisation d'une annexe audit bâtiment.

Une implantation entre 0 et 5 m peut toutefois être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à 50% de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes.

2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 4 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3 - Cours d'eau



<p>6 – Autres voies et emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Axe du boulevard périphérique (hors bretelles) : 50 mètres - Berges de l'ORNE : 40 mètres - Axe de l'autoroute A13 : 100 mètres - Axe des routes départementales : 25 mètres - Bretelles d'échangeurs (bord de la chaussée le plus proche) : 20 mètres 	<p>Les constructions doivent être implantées de l'Orne et de 15 m par rapport aux berges des autres cours d'eau.</p> <p>4 - Voies ferrées (...)</p> <p>5 – Autres voies et emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Axe du boulevard périphérique (hors bretelles) : 50 mètres - Berges de l'ORNE : 40 mètres - Axe de l'autoroute A13 : 100 mètres - Axe des routes départementales : 25 mètres - Bretelles d'échangeurs (bord de la chaussée le plus proche) : 20 mètres
<p>ZONE 2AUZc</p>	<p>ZONE 2AUZc</p>
<p>Article 6 (...)</p> <p>1 - Voies ouvertes à la circulation automobile</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque figure au règlement graphique une marge de recul : en limite ou en retrait de celle-ci, - lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire (*) : en limite de celle-ci. <p>(*) Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ou en cas de réalisation d'une annexe audit bâtiment.</p> <p>Une implantation entre 0 et 5 m peut toutefois être autorisée ou imposée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ; - L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant. - La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à 50% de la surface de la façade ; - La construction d'annexes. 	<p>Article 6 (...)</p> <p>1 - Voies ouvertes à la circulation automobile</p> <p>Les constructions (autres que celles évoquées à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme) doivent être implantées à un retrait minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 75 m depuis l'axe des voies classées à grande circulation (RD613 ici concernée). <p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque figure au règlement graphique une marge de recul : en limite ou en retrait de celle-ci, - lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire (*) : en limite de celle-ci. <p>(*) Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ou en cas de réalisation d'une annexe audit bâtiment.</p> <p>Une implantation entre 0 et 5 m peut toutefois être autorisée ou imposée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ; - L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.
<p>2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics (...)</p> <p>3 - Cours d'eau (...)</p> <p>4 - Voies ferrées (...)</p> <p>5 – Autres voies et emprises publiques Axe D613 : 25 mètres</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à 50% de la surface de la façade ; - La construction d'annexes. <p>2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics (...)</p> <p>3 - Cours d'eau (...)</p> <p>4 - Voies ferrées (...)</p> <p>5 – Autres voies et emprises publiques Axe D613 : 25 mètres</p>
<p>ZONE A</p>	<p>ZONE A</p>
<p>Article 6 (...)</p> <p>1 - Voies ouvertes à la circulation automobile</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).</p> <p>Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ; - L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant. - La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à 50% de la surface de la façade ; - La construction d'annexes. <p>2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics (...)</p> <p>3 - Voies ferrées (...)</p> <p>4 – Autres voies</p> <p>Le recul minimum exigé pour les constructions à usage d'habitation par rapport à l'axe des voies mentionnées ci-dessous est fixé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autoroute A13 : 100 mètres de l'axe - RD613 : 75 mètres de l'axe - Autres RD : 35 mètres de l'axe 	<p>Article 6 (...)</p> <p>1 - Voies ouvertes à la circulation automobile</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).</p> <p>Les constructions (autres que celles évoquées à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme) doivent être implantées à un retrait minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 m depuis l'axe de l'A13 ; - 75 m depuis l'axe des voies classées à grande circulation (RD613 ici concernée). <p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 m depuis l'axe des autres routes départementales ; - 5 mètres de l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies ouvertes à la circulation automobile. <p>Dans ce dernier cas, une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ; - L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant. - La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à 50% de la surface de la façade ; - La construction d'annexes. <p>2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics (...)</p> <p>3 - Voies ferrées (...)</p>

	<p>4 – Autres voies</p> <p>Le recul minimum exigé pour les constructions à usage d'habitation par rapport à l'axe des voies mentionnées ci-dessous est fixé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Autoroute A13 : 100 mètres de l'axe — RD613 : 75 mètres de l'axe - Autres RD : 35 mètres de l'axe
ZONE N	ZONE N
<p>Article 6 (...)</p> <p>1 - Voies ouvertes à la circulation automobile</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de 10 m par rapport à l'alignement ou la limite de l'emprise des routes départementales, - de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de l'emprise des autres voies. <p>En dehors des routes départementales, une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ; - L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant. - La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à 50% de la surface de la façade ; - La construction d'annexes. <p>2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics (...)</p> <p>3 - Cours d'eau (...)</p> <p>4 - Voies ferrées (...)</p>	<p>Article 6 (...)</p> <p>1 - Voies ouvertes à la circulation automobile</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal :</p> <ul style="list-style-type: none"> — de 10 m par rapport à l'alignement ou la limite de l'emprise des routes départementales, — de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de l'emprise des autres voies. <p>Les constructions (autres que celles évoquées à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme) doivent être implantées à un retrait minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 m depuis l'axe de l'A13 et de la N814 ; - 75 m depuis l'axe des voies classées à grande circulation (RD613, RD675, RD403, ici concernées). <p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 m de l'alignement des autres routes départementales ; - 5 mètres de l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies ouvertes à la circulation automobile. <p>Dans ce dernier cas et en dehors des routes départementales, une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ; - L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant. - La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée
<p>5 – Autres voies</p> <p>Un recul minimum exigé par rapport aux voies mentionnées ci-dessous est le suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Axe du boulevard périphérique (hors bretelles) : 50 mètres - Axe des routes départementales : 35 mètres - Bretelles d'échangeurs (bord de la chaussée le plus proche) : 20 mètres - Axe des autres voies : 15 mètres <p>Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants.</p> <p>Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, en cas d'impératif technique.</p>	<p>pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à 50% de la surface de la façade ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction d'annexes. <p>2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics (...)</p> <p>3 - Cours d'eau (...)</p> <p>4 - Voies ferrées (...)</p> <p>5 – Autres voies</p> <p>Un recul minimum exigé par rapport aux voies mentionnées ci-dessous est le suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Axe du boulevard périphérique (hors bretelles) : 50 mètres — Axe des routes départementales : 35 mètres — Bretelles d'échangeurs (bord de la chaussée le plus proche) : 20 mètres — Axe des autres voies : 15 mètres <p>Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants.</p> <p>Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, en cas d'impératif technique.</p>

5. Favoriser la diversité des fonctions urbaines dans les zones à dominante économique ;

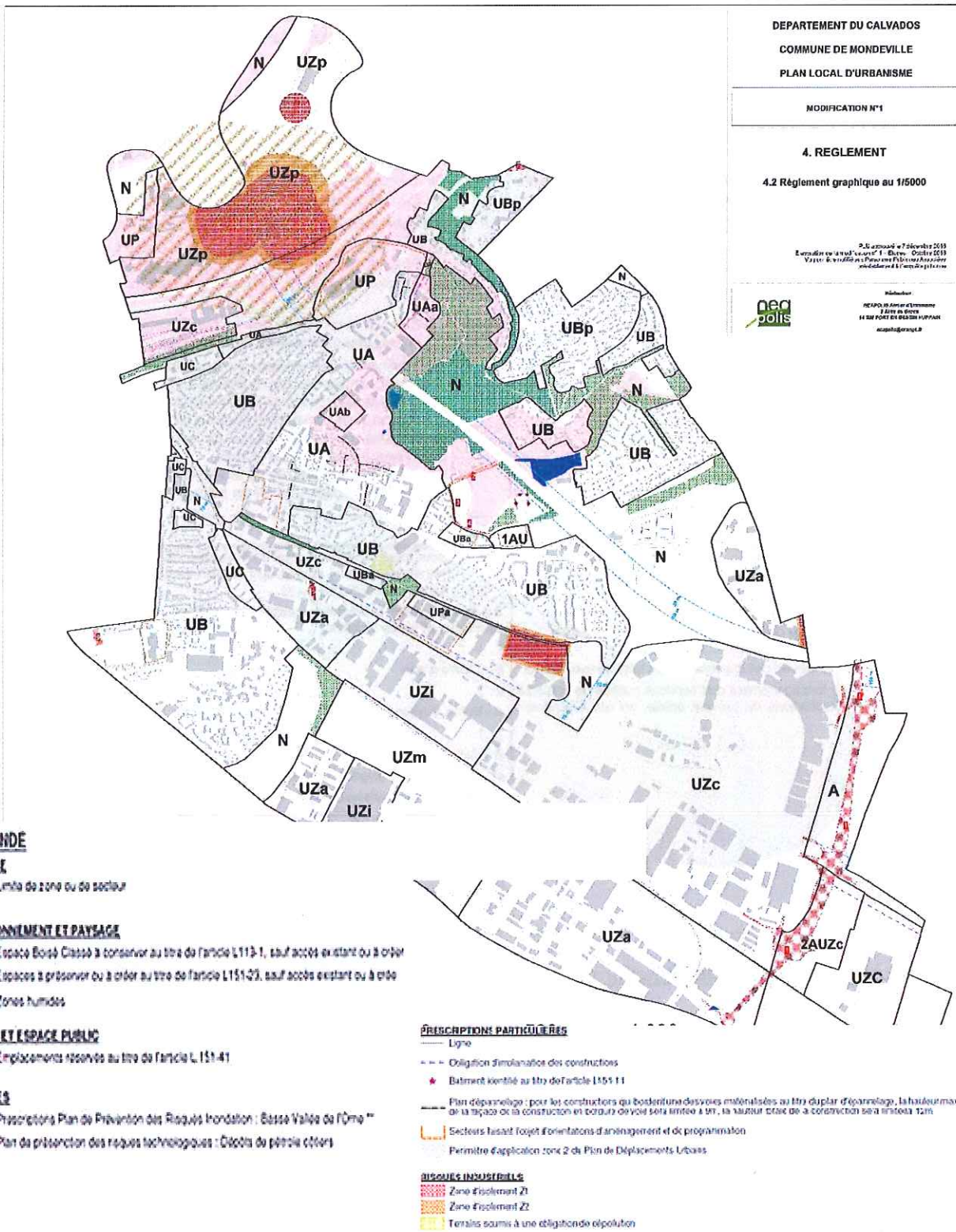
La municipalité souhaite assurer la diversité des fonctions urbaines dans les zones à dominante économique, en simplifiant le zonage (reprise des sous-secteurs UZ) et en ajustant le règlement écrit de la zone UZ (notamment dans ses articles 1 et 2) et le règlement graphique. Trois sous-secteurs UZ sont déterminés :

- UZi : zones économiques mixtes où la sous-destination industrie est admise (fusion des sous-secteurs UZi et UZp)
- UZm1 : zones économiques où la sous-destination industrie n'est pas admise (fusion UZa et UZc)

- UZm2 : zone économique mixte en attente de réorganisation (zone UZm actuelle).

→ **Motifs :** La destination des zones économiques, via la délimitation de 5 sous-secteurs, ne permettait pas le mixage des activités. La commune a donc souhaité simplifier les sous-secteurs de la zone UZ en y assurant la diversité des destinations et sous-destinations autorisées.

Règlement graphique avant modification





DEPARTEMENT DU CALVADOS
COMMUNE DE MONDEVILLE
PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

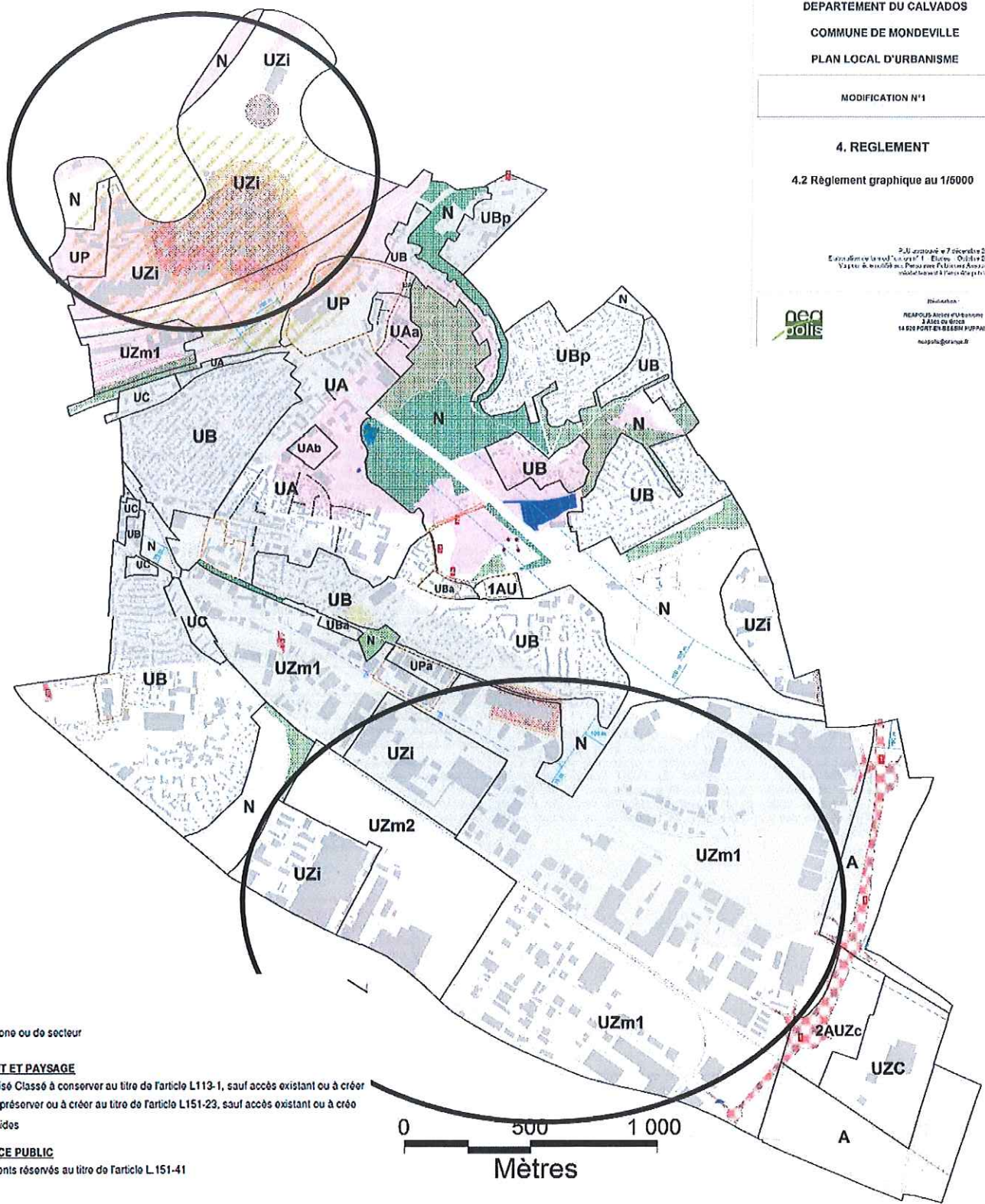
4. REGLEMENT

4.2 Règlement graphique au 1/5000

PLU approuvé le 7 décembre 2019
Évalué conformément à l'article 11 de la Loi n° 2010-121 du 13 février 2010
Valeur de mise à jour : 15 jours avant l'expiration de la durée de validité



Direction
REAPOLIS - Agence d'Urbanisme
3 Allée du Erce
14 500 PORT-EN-BESSIN (MAYENNE)
reapolis@orange.fr



LEGENDE

ZONAGE

Limite de zone ou de secteur

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Espace Boisé Classé à conserver au titre de l'article L113-1, sauf accès existant ou à créer

Espaces à préserver ou à créer au titre de l'article L151-23, sauf accès existant ou à créer

Zones humides

VOIRIE ET ESPACE PUBLIC

Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41

RISQUES

Préscriptions Plan de Prévention des Risques Inondation : Basse Vallée de l'Orne **

Plan de préservation des risques technologiques : Dépôts de pétrole côtiers

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Ligne

Obligation d'implantation des constructions

Bâtiment identifié au titre de l'article L151-11

Plan d'épandage : pour les constructions qui bordent une des voies matérialisées au titre du plan d'épandage, la hauteur maximale de la façade de la construction en bordure de voie sera limitée à 6m, la hauteur totale de la construction sera limitée à 12m

Secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation

Périmètre d'application zone 2 du Plan de Déplacements Urbains

RISQUES INDUSTRIELS

Zone d'isolement Z1

Zone d'isolement Z2

Terrains soumis à une obligation de dépollution

Règlement graphique après modification

** A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir l'annexe n°2 du Plan Local d'Urbanisme "Services d'Utilité Publique"). Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement des cours d'eau et situés en dehors du PPRI, sont autorisées les constructions, ouvrages, ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones du présent règlement"



Règlement écrit :

Avant	Après
Zone UZ	Zone UZ
<p>Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :</p> <p>Dans l'ensemble de la zone :</p> <p>1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.</p> <p>2 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à une exploitation agricole ou forestière.</p> <p>3 - Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.</p> <p>4 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection.</p> <p>5 - Le stationnement de plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés,</p> <p>6 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.</p> <p>Outre les interdictions énumérées ci-dessus et s'appliquant à l'ensemble de la zone, sont également interdites les occupations du sol suivantes :</p> <p>7 - En secteur UZa, les constructions, ouvrages ou travaux à destination du commerce et des bureaux, sauf s'ils sont liés au fonctionnement des activités admises dans le secteur ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière ou d'une activité admise dans le secteur,</p> <p>8 - En secteur UZc, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de l'industrie et de l'artisanat, sauf activités de fabrication artisanale de produits vendus sur place,</p> <p>9 - En secteur UZi, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de l'artisanat, du commerce et de bureaux sauf s'ils sont liés au fonctionnement des activités admises</p>	<p>Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UZ :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur. - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à une exploitation à destination agricole ou forestière. - Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2. - Les constructions, ouvrages et travaux liés à la sous-destination hébergement hôtelier et touristique <p>4 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement de plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés, - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone. <p>Outre les interdictions énumérées ci-dessus et s'appliquant à l'ensemble de la zone, sont également interdites les occupations du sol suivantes :</p> <p>7 - En secteur UZa, les constructions, ouvrages ou travaux à destination du commerce et des bureaux, sauf s'ils sont liés au fonctionnement des activités admises dans le secteur ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière ou d'une activité admise dans le secteur,</p> <p>8 - En secteur UZc, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de l'industrie et de l'artisanat, sauf activités de fabrication artisanale de produits vendus sur place,</p> <p>9 - En secteur UZi, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de l'artisanat, du commerce et de bureaux sauf s'ils sont liés au fonctionnement des activités admises dans le secteur.</p> <p>10 - En secteur UZp, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de l'artisanat, du commerce et des bureaux, sauf s'ils sont liés au fonctionnement des activités admises dans le secteur ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière ou d'une activité admise dans le secteur. En outre, ces interdictions ne s'appliquent que pour les nouvelles constructions et en aucun pour les éventuelles transformations d'usage de bâtiments déjà existants dans la zone. En cas de transformation d'usage, les activités artisanales, de commerce, de bureaux et de services sont admises.</p> <p>En secteur UZm1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à la sous-destination industrie. La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. - Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection obligatoire. <p>En secteur UZm2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection obligatoire.



Article 2 : Occupations et Utilisations du sol soumises à conditions particulières
 Sont autorisées, mais soumises à conditions particulières, les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Risques et protections :
 (...)

Constructions nouvelles ou existantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage artisanal, industriel, commercial et de services à condition qu'ils résultent de la stratégie d'ensemble et de reconquête foncière exposée dans le rapport de présentation.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, y compris les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, sont autorisés à condition qu'ils soient :
 - destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la présente zone, et
 - intégrés dans le volume principal du bâtiment dont l'usage est autorisé dans la zone, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.
3. L'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.
4. L'aménagement et/ou l'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la création est interdite dans la présente zone ou ses secteurs, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.
5. Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 de cette zone.

Article 2 : Occupations et Utilisations du sol
 Sont autorisées, mais soumises à conditions particulières, les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Risques et protections :
 (...)

Constructions nouvelles ou existantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage artisanal, industriel, commercial et de services à condition qu'ils résultent de la stratégie d'ensemble et de reconquête foncière exposée dans le rapport de présentation.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage destination d'habitation, y compris les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, sont autorisés à condition qu'ils soient :
 - destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la présente zone, et
 - intégrés dans le volume principal du bâtiment dont l'usage est autorisé dans la zone, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.
3. L'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.
4. L'aménagement et/ou l'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la création est interdite dans la présente zone ou ses secteurs, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.
5. Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 de cette zone.

6. Réétudier les règles de hauteur et de retrait par rapport aux voies et emprises publiques, pour la zone UB.

La commune souhaite encadrer la hauteur des extensions en zone UB lorsque ces dernières s'opèrent entre le bâti existant et la voie et/ou l'emprise publique. Pour ce faire, les articles UB6 et UB7 doivent être adaptés.

→ **Motifs :** Les modifications envisagées permettent de faciliter la densification des parcelles bâties puisque le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est possible à l'alignement et avec une retrait de 3m, au lieu de 5m précédemment). La possibilité est également donnée de s'implanter entre 0 et 3m, sous certaines conditions, l'objectif étant notamment de ne pas impliquer de pertes d'ensoleillement et / ou de vues pour les parcelles environnantes.

Avant	Après
UB	UB
<p>Article 6 Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les éléments en saillie de la façade ; - L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sans débord sur le domaine public ; - L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public. <p>1 - Voies ouvertes à la circulation automobile, voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics</p> <p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou de l'emprise ou avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).</p> <p>Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.161-19 du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ; - L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant. 	<p>Article 6 Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les éléments en saillie de la façade ; - L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sans débord sur le domaine public ; - L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public. <p>1 - Voies ouvertes à la circulation automobile, voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics</p> <p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou de l'emprise ou avec un retrait minimal de 5 3 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).</p> <p>Une implantation entre 0 et 5 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.161-19 du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ; - L'extension, l'aménagement et/ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.

<p>- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée en vue du respect et du prolongement d'un ordonnancement de fait ; dans ce cas de figure, le retrait devra être identique à celui <i>du ou des</i> bâtiment(s) principaux voisin(s).</p> <p>Dans le secteur UBp, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4m.</p>	<p>- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous la condition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Si le projet vient réduire le retrait existant par rapport à la voie, alors la hauteur maximale de la nouvelle façade sur rue ne pourra être supérieure à 3 m. <p>- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée en vue du respect et du prolongement d'un ordonnancement de fait ; dans ce cas de figure, le retrait devra être identique à celui <i>du ou des</i> bâtiment(s) principaux voisin(s).</p> <p>Dans le secteur UBp, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4m.</p>
<p>Article 7 Dans l'ensemble de la zone, en dehors du secteur UBp</p> <p>1 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>1.1- Règle générale Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite(s) séparative(s) latérale(s) ; - soit implantées avec un retrait (D) au moins égal à la moitié de la hauteur prise à l'acrotère de la façade principale avec un minimum de 3 m. Soit $D=0$ ou $D \geq H/2$ et $D \geq 3$ m. <p>1.2- Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.161-19 du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ; - L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant ; - La construction d'annexes. <p>(...)</p>	<p>Article 7 Dans l'ensemble de la zone, en dehors du secteur UBp</p> <p>1 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>1.1- Règle générale Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite(s) séparative(s) latérale(s) ; - soit implantées avec un retrait (D) au moins égal à la moitié de la hauteur prise à l'acrotère de la façade principale avec un minimum de 3 m. Soit $D=0$ ou $D \geq H/2$ et $D \geq 3$ m. <p>1.2- Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.161-19 du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ; - L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant ; - La construction d'annexes. <p>(...)</p>

Proposition :

Suite à la Commission Urbanisme réglementaire du 17 Janvier 2019, un avis favorable est proposé sur le projet de Modification simplifiée n°1 du PLU de Mondeville, assorti de la réserve suivante au titre du SCoT Caen-Métropole :

Réserve :

- Les commerces sont autorisés dans les différentes zones UZ. Il est alors nécessaire, dans le règlement écrit du PLU, de traduire les conditions d'implantation des équipements commerciaux définies dans le DAAC, ou de faire un renvoi au DAAC. Cela concerne pour la commune les projets commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente (voir les localisations préférentielles, en Introduction du DAAC, le Champ d'application, partie 1.2 du DAAC et les Conditions générales d'implantation des équipements commerciaux définis comme importants, partie 2 du DAAC).

Vote :

Le Bureau, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE** sur le projet de Modification simplifiée n°1 du PLU de Mondeville, assorti de la réserve ci-dessus énumérée.
- **DIT** que la présente délibération sera transmise en Préfecture.

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du président du syndicat mixte, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un délai de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Pour une délibération relevant du contentieux électoral, l'article R 119 s'applique ; recours dans un délai de cinq jours.

Pour extrait conforme

Le Président

Joël BRUNEAU

