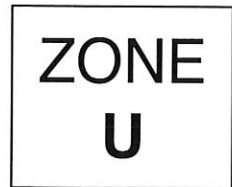


## II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



### Caractère de la zone

La zone U a vocation à recevoir des logements ainsi que les activités, services ou équipements normalement présents dans un bourg.

Elle se divise en :

- **Un secteur Ub** correspondant à la partie la plus dense du centre-bourg où de nombreuses constructions sont implantées à l'alignement des voies,
- **des secteurs Uc** correspond aux extensions résidentielles de ces dernières décennies,
- **un secteur Ud**, à l'interface entre les deux précédents, qui autorise une densité supérieure à celle d'Uc, sans pour autant imposer le mode d'implantation retenu en Ub ;
- **des secteurs Uh**, correspondant aux quartiers du Mesnil, ou à des secteurs périphériques, dont on ne souhaite pas, du fait de la capacité des réseaux ou des voies qui les desservent, la densification.
- **Un secteur Ue** correspondant à une zone d'activités économiques. Pour plus de clarté, son règlement est séparé et porté après celui-ci.

### Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. U.1

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec le caractère (défini ci-dessus) et la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- les activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des commerces et services compatibles avec la proximité de logements.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Les terrains de camping, de caravaning et tout hébergement léger de loisir,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics ou aux services d'intérêt général, et aux aménagements paysagers qui les accompagnent.

**De plus,**

- dans les zones "d'affleurement de nappe" repérées sur le règlement graphique : les constructions avec sous-sol (enterrés ou semi-enterrés) sont interdites.
- dans les zones inondables : les occupations et utilisations du sol qui ne sont autorisées à l'article U2 sont interdites.

### Article U.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. U.2

Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

Dans les zones inondables repérées sur le règlement graphique, sont seulement autorisées :

- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés ailleurs.
- L'extension limitée\* des constructions existantes sous réserve qu'elle ne conduise pas à l'augmentation de la capacité d'accueil dans les niveaux inondables.

Hors les zones "d'affleurement de nappe" et les zones inondables :

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les constructions sur sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

\* : *elles sont mentionnées sur la carte "Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux" publiée par la DREAL de Basse Normandie*

Dans les zones de recul le long des lignes électriques haute tension portées sur le règlement graphique : seules les nouvelles constructions qui ne sont pas destinées à recevoir une occupation continue qui conduirait à exposer des personnes à un champ magnétique supérieur à 0,4 micro-tesla seront autorisées. Cette disposition ne conduit pas à interdire l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existante ainsi que la construction des annexes type garage ou abris de jardin.

### **Article U.3          Accès et voirie**

**Art. U.3**

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 3m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de leur affectation.

Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les nouvelles rues en impasse seront aménagées dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire aisément demi-tour.

Toute opération d'aménagement permettant la création de logements (lotissements, groupes d'habitations,...) prévoira la possibilité de raccorder la voirie de l'opération (voie automobile, piste cyclable ou chemin piétonnier), en espace non-privatif, aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement.

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

**Art. U.4**

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

## II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposées avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX : Les réseaux doivent être enterrés.

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

**Art. U.5**

*Dispositions supprimées par la Loi ALUR*

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

**Art. U.6**

#### En Ub :

Lorsqu'un front bâti (continu ou non) existe le long d'une voie, alors les nouvelles constructions le poursuivront.

Cependant, des retraits partiels seront autorisés pour servir la qualité architecturale de la construction, pour assurer la sécurité des échanges ou pour permettre la création d'un espace ouvert au public devant des commerces, des services ou des équipements.

Dans les autres cas, les constructions seront implantées, soit à l'alignement des voies soit avec un retrait au moins égal à 4m.

#### En Uh :

Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 5m de l'alignement des voies (rues et chemins) et 8m de leur axe.

#### En Uc et Ud-:

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 2m, sauf devant la porte d'accès à un garage, où ce recul minimal est porté à 5m.

Cependant :

- en bordure de rues créées au sein de groupes d'habitation ou de lotissements, ce retrait pourra être réduit lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera,
- lorsqu'un "alignement de fait" existe le long d'une voie : il devra être poursuivi.

#### Sur l'ensemble de la zone :

- Les nouvelles constructions sont implantées à une distance des berges des cours d'eau au moins égale à 10m.
- L'extension limitée\* de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est

autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement et que la sécurité des échanges le permet.

- un recul supérieur au recul précédent pourra être imposé si la visibilité au carrefour ou la sécurité des échanges le nécessite.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

#### **Article U.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

**Art. U.7**

##### En Ub :

1°- Dans une bande de 15m comptée par rapport à l'alignement des voies, une nouvelle construction pourra être implantée le long de limites séparatives de propriété si sa hauteur à l'égout est inférieure à 4m et sa hauteur au faîtage est inférieure à 9m, ou si elle vient s'adosser à une construction existante.

Sinon, elle sera implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de propriété. Cette distance ne sera jamais inférieure à 3m.

2° sur le reste des propriétés, les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative de propriétés, si les constructions (ou parties de constructions) présentent une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à 4m le long de la limite séparative de propriétés. Cette hauteur pourra être portée à 5m au faîtage et 4m à l'égout, lorsque la construction est contiguë à la limite séparative de propriétés par son pignon,
- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété. Cette distance ne sera pas inférieure à 3m.

##### En Uc et Ud-:

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété. Cette distance ne sera pas inférieure à 2m.

Cependant :

- Les constructions ou parties de constructions qui présentent, le long de la limite séparative de propriétés, une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à 4m sont autorisées. Cette hauteur pourra être portée à 5m au faîtage et 3m à l'égout, lorsque la construction est contiguë à la limite séparative de propriétés par son pignon.
- Une construction peut être implantée en adossement à une construction préexistante sur le fonds voisin, dans la limite de sa hauteur (si celle-ci est supérieure aux prescriptions précédentes).
- Les annexes (type abris de jardin) d'une emprise au sol inférieure à 12m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3m peuvent être implantées en retrait de la limite séparative de propriétés. Elles ne pourront pas faire l'objet d'extensions ultérieures.

##### Sur l'ensemble de la zone :

L'extension limitée\* de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Lorsque une construction est implantée en mitoyenneté sur une parcelle voisine, alors l'implantation en mitoyenneté est autorisée dans la limite de la hauteur de cette construction, dans tous les cas.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article U.8            Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

**Art. U.8**

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4m.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales (les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales).

Les dispositions de cet article ne sont applicables, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article U.9            Emprise au sol des constructions**

**Art. U.9**

En Ub :

- dans une bande de 15m comptée par rapport à l'alignement des voies : Pas de règle
- sur le reste de la propriété : L'emprise au sol des constructions restera inférieure à 20% de la superficie restante.

En Uh :

L'emprise au sol des constructions restera inférieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

En Uc et Ud :

L'emprise au sol des constructions restera inférieure à 35% de la superficie de l'unité foncière, sauf pour les parcelles existantes avant l'entrée en application du présent règlement, qui ont une superficie inférieure à 400m<sup>2</sup>, pour lesquelles l'emprise au sol maximale des constructions est portée à 50% de la superficie de la parcelle.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements publics, ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article U.10          Hauteur des constructions**

**Art. U.10**

En Ub :

Les constructions ne comprendront pas plus d'un rez-de-chaussée et deux niveaux droits. Elles auront une hauteur au faitage, inférieure à 12m.

Celle-ci est comptée en tout point sous l'emprise de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux.

De plus, afin de préserver la cohérence des fronts bâtis le long des voies, elles ne comprendront pas plus d'un niveau droit de plus que la plus haute des constructions voisines sur les parcelles mitoyennes.

En Ud :

Les constructions ne comprendront pas plus d'un rez-de-chaussée et deux niveaux droits. Elles auront une hauteur au faitage, inférieure à 14m.

En Uc Sur le reste de la zone :

Les constructions auront une hauteur au faitage inférieure à 10m et une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à 7m.

Elle est comptée en tout point sous l'emprise de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux.

#### Sur l'ensemble de la zone :

L'extension d'une construction qui existe avant l'entrée en application du règlement et qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée afin de permettre l'adaptation aux dispositions d'origine (extension d'une construction de plus grande hauteur, extension d'une construction dont le rez-de-chaussée est surélevé, etc.).

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

### **Article U.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Art. U.11**

#### I – HARMONIE GENERALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture,...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers,...) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine\* ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir soit un enduit soit un parement.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen,
- La construction en matériaux de fortune.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région : bois, brique, pierre de Caen, petites tuiles plates vieilles, ardoises,...

Les toitures seront couvertes d'ardoises, de petites tuiles plates vieilles ou de tous matériaux de couleur et d'aspect similaire ; Ainsi, les nuances ocre clair sont interdites (type « champagne », etc. ).

Sont de plus autorisés :

- Le zinc et le cuivre,
- Les panneaux solaires et vitrages,
- Les toitures végétalisées,
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris-foncé pour les constructions à usage économique ou les équipements collectifs,

Lorsqu'une construction présente un matériau différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

#### **FORMES ET VOLUMES :**

En Ub : Les constructions avec combles sont principalement couvertes de toitures composées de deux pans symétriques ayant une pente comprise entre 35° et 60°.

Des toitures avec combles de pentes ou formes différentes pourront être autorisées :

- pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- pour permettre la couverture d'annexes ou de vérandas, de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol,



- pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine (toitures-terrasses, toitures courbes, toitures à 4 pans de faible pente pour couvrir des attiques, etc.).

Sur le reste de la zone : néant

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol ou le vide sanitaire, n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,80m.

## CLOTURES

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'ouvertures.

En limite avec l'espace naturel, elles seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

En bordure de voies, les nouveaux murs auront une hauteur inférieure à 1,6m.

## PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables: alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc.) seront maintenues. Elles pourront être remplacées, si leur état sanitaire le nécessite.

En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie seront conservés ; elles seront reconstituées en recul si l'élargissement de la voie, la création d'un accès ou la sécurité des échanges justifie leur arasement.

### **Article U.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

**Art. U.12**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction de logements collectifs, d'équipements ou services collectifs.

Pour les automobiles, il est en particulier exigé :

- Constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement. Ces places de stationnement seront non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles.
- Constructions à usage d'habitations collectives : deux places de stationnement par logement, sauf pour les logements de moins de 3 pièces (studio/F1/F2) où le quota est réduit à une place par logement.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, ce quota de stationnement pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective.

### **Article U.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

**Art. U.13**

Les clôtures vertes sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales.

Obligation de planter :

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Tout projet de construction, devra comporter des plantations : elles seront à minima d'un arbre de haute tige par tranche de 200m<sup>2</sup> de superficie de terrain.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté d'une superficie au moins égale à :

- en Ub : néant ;
- en Uh : 50% de leur superficie totale ;
- en Uc : 30 % de leur superficie totale ;
- en Ud-: 20 % de leur superficie totale ;

Pour les parcelles recevant d'autres occupations (à l'exception des équipements publics, pour lesquels il n'est pas retenu de superficie minimale d'espace vert), cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à :

- en Ub : néant ;
- sur le reste de la zone : 10 % de leur superficie totale ;

**RAPPEL POUR INFORMATION :**

*Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ; Les arbres le sont à une distance minimale de 2m.  
La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

**Article U.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**Art. U.14**

Néant.