

**ZONE U**

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

1°- Du fait du risque d'affleurement des nappes phréatiques la réalisation de sous-sol est interdite sauf conditions particulières définies à l'article U2

2°- Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations industrielles et agricoles,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés
- Les nouveaux établissements recevant des installations classées pour la protection de l'environnement (ou pouvant le devenir),
- L'extension et la construction des annexes des établissements recevant des activités, dès lors qu'elles auraient pour conséquence l'augmentation des nuisances, rendant l'activité incompatible avec la vocation résidentielle dominante de la zone.
- Le camping et le caravaning.

## **Article U.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les sous-sols des constructions sont autorisés à la condition expresse de se situer en dehors des zones répertoriées comme zones « de risque d'inondation des réseaux et sous-sols » (zones où l'eau est observée à une profondeur comprise entre 0 et 2,5m de profondeur)

## **Article U.3 : Accès et voirie**

### 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 4,00m.

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 de sortie de parcelle. 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 correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

La création ou l'aménagement de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Elles auront une largeur minimale de chaussée de 5m et une largeur minimale de plate-forme de 8m ; ces largeurs pourront être réduites à, respectivement 4,5m et 6m pour les voies en impasse desservant moins de 10 logements ou moins de 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Lors de la réalisation d'un groupe d'habitations ou d'un lotissement, le raccordement de la voirie du lotissement en espace non privatif, aux opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.

De même, la réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus. Ils auront une emprise minimale de 3m.

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

**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 toute construction ou installation nouvelle ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.
- b) **Eaux pluviales** : L'infiltration sur place sera privilégiée ; pour cela, le constructeur réalisera les aménagements appropriés et proportionnés dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement du réseau collecteur, s'il existe est limité à sa capacité.

Pour les sites, installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales dans le réseau ou le milieu.

La réalisation de bassin de traitement ou de rétention est soumise aux dispositions minimales suivantes :

- un accès pour les véhicules d'entretien sera réalisé depuis la voie publique,
- ils seront clôturés de façon à assurer la sécurité.

### **III – ELECTRICITE – TELEPHONE**

Les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

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

Pour les opérations portant sur un terrain d'une superficie n'excédant pas 1 hectare, la taille des parcelles de logements individuels ne pourra dépasser 350 m<sup>2</sup> en moyenne ni être inférieure à 200m<sup>2</sup>.

De plus, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m<sup>2</sup>, pour permettre la réalisation.

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.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Les constructions nouvelles seront implantées :

- soit à l'alignement des limites séparatives
- soit à 3 m minimum des limites séparatives

L'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas cette disposition est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.

Des reculs différents seront possibles le long des voies ou espaces collectifs créés dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations dès lors qu'ils sont justifiés par une composition urbaine particulière ; par composition urbaine, on entend la définition d'alignements ou de front bâtis qui organise la répartition du bâti autour d'espaces collectifs dessinés (et non résiduels) fixés par un plan-masse.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures 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**

### **En Ua :**

Les constructions nouvelles seront implantées :

- Soit en limites séparatives
- Soit à 1.5 m minimum des limites séparatives

### **Sur le reste de la zone :**

Les constructions nouvelles seront implantées :

- Soit en limites séparatives
- Soit à 4 m minimum des limites séparatives

Est de plus autorisée :

- L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.
- L'adossement à une construction de plus grande hauteur implantée en limite séparative de propriété dans la limite de cette hauteur.
- L'implantation d'une annexe de moins de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la bande de 4m de largeur comptée à partir de la limite séparative de propriété.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, 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

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite (sauf en Ua), sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

### Article U.9 : Emprises au sol des constructions

**En Ua** : Sans objet

#### **Sur le reste de la zone :**

- Sur une unité foncière exclusivement occupée par de l'habitat : l'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

- Dans les autres cas, cette emprise au sol maximale des constructions est portée à 50%.

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

### Article U.10 : Hauteur des constructions

#### **En Ua :**

Les nouvelles constructions comprendront au maximum 4 niveaux y compris les combles (aménageables ou non), non compris les sous-sols enterrés ou semi-enterrés.

#### **Sur le reste de la zone :**

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux y compris les combles (aménageables ou non), non compris les sous-sols enterrés ou semi-enterrés.

Le dépassement de ces hauteurs est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

#### **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, etc.), 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, etc.) qui voisinent un pavillon présenteront des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci. Pour les abris de jardin, les maçonneries brutes sont interdites.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènements, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. Les couleurs des enduits doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes, ces couleurs seront précisées dans le dossier de permis de construire.

Sont interdits :

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

Les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans l'environnement bâti.

### II – MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen. Les constructions présenteront des façades où les couleurs claires dominent ; Les enduits seront choisis dans les nuances de ton pierre (du gris au jaune clair). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades. Les autres couleurs seront proscrites excepté pour les ponctuations architecturales. Les façades et aménagements visés devront s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

### III – TOITURES ET COUVERTURES

Les toitures des constructions seront principalement composées de deux pans de pente symétrique ; celle-ci sera comprise entre 40° et 60°. Les toitures courbes, les toitures terrasse, les toitures 4 pans et les monopentes sont par ailleurs autorisées.

Des toitures 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 les constructions à usage commercial, d'activités, de services, pour les immeubles à usage d'habitation ou les équipements publics : dès lors qu'elles seront justifiées par une Architecture Contemporaine de qualité\* qui s'insère harmonieusement dans l'environnement bâti (toiture-terrasse, toiture courbe, etc.)

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente pour la réalisation d'annexes (contiguës ou non) ou de vérandas d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> ; dans le cas d'une extension, est prise en compte la surface plancher qui s'ajoute à celle de la construction existante.
- Les toitures à un seul pan pour permettre la couverture des extensions ou appentis.

Est interdite :

- la réalisation de tourelles

Les couvertures des constructions seront de couleur tuile naturelle ou vieillie, ou de couleur ardoise ; celle-ci sera choisie en harmonie avec les toitures des constructions environnantes.

Les couvertures des hangars ou constructions de grande dimension à usage d'activité seront de couleur ardoise.

L'emploi du zinc est autorisé, de même que la pose de panneaux solaires.

Les annexes présenteront une couleur de toiture en harmonie avec la construction principale.

Les toitures à deux pans devront être réalisées dans le même matériau et de couleur identique.

**IV – CLOTURES :**

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

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit. De même sont interdites les peintures de couleurs vives.

Sur rue : Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,80m.. *Elles seront préférentiellement composées de maçonnerie enduite, ou de lisses de couleur blanche, e/ou de haies basses taillées doublées ou non d'un grillage sur potelets.*

En limite séparative de propriétés : Elles auront une hauteur totale de 2 m maximum.

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles qui ne sont pas destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ou lisses normandes blanches, doublées ou non de grillage. Toute élévation réalisée à l'intérieur des propriétés (mur, grillage, palissade) ne devra pas dépasser une hauteur de 2 mètres.

Equipements publics : Les clôtures de bâtiments ou d'équipements d'intérêt publics auront une hauteur maximale de 2,50m sur voies et limites séparatives. Elles pourront également être constituées de panneaux béton pleins ou évidés. Dans la zone couverte par le périmètre délimité des abords (PDA) de l'église, les clôtures des équipements y seront réalisées en grillage sur potelets doublée de haies d'essences locales

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

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. En particulier, les commerces et les services devront disposer des places de stationnement nécessaires à l'accueil de leur clientèle.

Les aires de stationnement nécessaires seront aménagées de façon à limiter toutes manœuvres sur les voies ouvertes à la circulation automobile.

Il est en particulier exigé :

Constructions à usage d'habitations individuelles

- 2 places de stationnement par logement, sauf pour les logements d'une taille inférieure à 60m<sup>2</sup> où seule une place est requise.

Nouvelles constructions à usage d'habitations individuelles :

- 2 places de stationnement par logement. Elles resteront non-closes sur le devant de la parcelle

Pour le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail.

Constructions à usage de bureaux, commerces ou services :

- une aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 60% de la SURFACE DE PLANCHER.

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

Les plantations existantes (arbres, haies, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.  
Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies basses taillées.

#### Obligation de planter :

Les abords des bassins de récupération ou de traitement des eaux pluviales devront être plantés pour assurer leur intégration dans le paysage.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement. Les lotissements ou groupes d'habitation d'une superficie supérieure à 5000m<sup>2</sup> (Lors de la réalisation d'opérations en plusieurs tranches, c'est la superficie totale qui sera prise ne compte) comprendront une surface plantée au moins égale à :

- 15% de la superficie totale de l'unité foncière en Ua
- 10% de la superficie totale de l'unité foncière sur le reste de la zone.

Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges ; ils seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Ils comprendront au moins une superficie supérieure ou égale à 250m<sup>2</sup>. Ils ne comprendront ni aire de stationnement ni bassin de rétention des eaux pluviales.

Les parcelles recevant de l'habitat individuel comprendront un espace vert planté au moins égal à 30% de la superficie totale de la parcelle. Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m<sup>2</sup> d'unité foncière. Cette superficie minimale pourra être ramenée à 15% de la superficie totale de la parcelle pour les parcelles recevant de l'habitat plus dense.

#### **Rappel :**

- les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m
- les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 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)

Sans objet