

**Communauté urbaine de Caen-la-mer**

**Commune de GIBERVILLE**

**DÉPARTEMENT DU CALVADOS**

**POS initial approuvé le ..... 08.07/1981**

Modification n° 1 ..... 25.06/1985

Modification n° 2 ..... 28.09/1990

**RÉVISION N° 1 approuvée le ....20.04/2000**

Modification n° 3 ..... 27.03/2001

Modification n° 4 ..... 19.12/2001

Modification n° 5 .....04.07/2005

**PLU approuvé le .....08.11/2010**

Modification n°1.....29.06/2017

Modification n°2.....31.05/2018

**3a – RÈGLEMENT      ZONE U**



# ZONE U

## Caractère de la zone

La zone U a vocation à recevoir des logements ainsi que les activités, services ou équipements normalement présents dans une ville. On y distingue :

- **Un secteur Ub** comprenant la partie du Quartier Libera de Colombelles qui se prolonge sur Giberville;
- **Un secteur Up** correspondant à la cité ouvrière du Plateau dont on souhaite préserver le caractère tant urbanistique qu'architectural et paysager ;
- **Un secteur Us** correspondant à un pôle d'équipements sportifs et récréatifs ;

## 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 nouvelles installations industrielles ;
- Les nouvelles installations artisanales en Us ; Dans le reste de la zone, seules celles qui ne sont pas liées et compatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites;
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes en dehors des espaces aménagés à cet effet ou de la parcelle recevant la résidence principale de son propriétaire ;
- Les terrains de camping, de caravanning 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 ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;

### De plus,

#### Logements :

En Us, seuls sont autorisés les logements qui sont destinés aux personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la surveillance ou le gardiennage des équipements du secteur et qui sont intégrés à leur architecture.

#### Dans les zones inondables :

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article U2 sont interdites.

#### Dans les secteurs de «jardins à préserver» portés au règlement graphique :

Les nouvelles constructions sont interdites à l'exception :

- des abris de jardin de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3m de hauteur totale ; ils ne peuvent bénéficier d'aucune extension ;
- des installations pour les sports et les jeux (y compris les piscines), sous réserve qu'elles ne conduisent pas à l'imperméabilisation de plus de 30% de la superficie classée en «jardins à préserver».

#### Dans les secteurs de «plantations à créer ou à conserver» portés au règlement graphique :

Les nouvelles constructions sont interdites ainsi que tout aménagement qui conduirait à l'imperméabilisation de plus de 10% de la superficie classée en «plantations à créer ou à conserver».

#### Dans le périmètre du secteur grevé d'une "servitude de projet" au titre de l'article L1151-41 du Code de l'urbanisme :

Les constructions ou installations qui ne sont pas prévues par l'article U2 sont interdites.

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

Art. U.2

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) :

Les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.

Dans les zones où la nappe phréatique peut se situer entre le sol et 2,5m de profondeur :

La création de constructions sur sous-sol est interdite.

Toutes les dispositions techniques nécessaires à l'étanchéité des réseaux devront être prises.

Dans les périmètres de protection de forage :

Les occupations ou utilisation du sol ne devront pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines. Elles seront compatibles avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique.

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 collectif qui ne sauraient être implantés ailleurs;
- Les aires de stationnement ou de jeux non imperméabilisées ;
- 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.

Dans le périmètre du secteur grevé d'une "servitude de projet" au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme :

- les constructions existantes pourront faire l'objet d'extensions ou d'annexes (en une ou plusieurs fois) dès lors que la surface de plancher ajoutée à la surface de plancher existante lors de l'approbation de la modification N°1 du PLU n'excédera pas 30m<sup>2</sup>.
- les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt général sont autorisés s'ils ne conduisent pas à renchérir ou empêcher l'aménagement ultérieur du secteur.
- le changement de destination est autorisé au profit de commerces ou services ;

**Rappel :** Les constructions repérées en application du L123-1-7° du Code de l'Urbanisme sont soumises à permis de démolir.

## 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 privé aménagé ; ce passage aura une largeur minimale de 3m. S'il est destiné à la desserte de plus de trois logements individuels ou s'il a plus de 50m de longueur, il aura les caractéristiques applicables aux voies (voir ci-dessous).

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 des parcelles. 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 seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères et sur les voies principales, aux véhicules de transport en commun.

Les nouvelles rues auront une emprise minimale de 6m, y compris les trottoirs.

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 demi-tour (sans marche arrière).

Toute opération d'aménagement permettant la création de logements 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 nécessitant une alimentation en eau potable.

### II - ASSAINISSEMENT :

#### a) Eaux usées :

- voir le règlement d'assainissement et son cahier de prescriptions techniques sur le site de Caen la Mer

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 le règlement d'assainissement de CAEN-LA-MER et feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC.

#### 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 imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

### III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

---

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

## Article U.5 Superficie minimale des terrains

Art. U.5

Néant.

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

Art. U.6

### En Ub :

Les commerces sont implantés avec un retrait au moins égal à 2m.

Les autres constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 4m. Cependant, des dispositions différentes pourront être adoptées pour assurer une continuité bâtie justifiée par une *composition urbaine de qualité*\*.

### En Us :

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m, sauf :

- le long de la Rue des Cités où ce recul est porté à au moins 5m.
- le long de la RD403 où ce recul est porté à au moins 10m.

### En Up :

Dans les secteurs « non aedificandi » portés sur le règlement graphique, les nouvelles constructions ou extensions de construction sont interdites. Cependant, les débords d'auvent ou de toiture y sont autorisés.

Sur le reste du secteur, les commerces sont implantés avec un retrait au moins égal à 2m ; les autres constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4m. Cependant, en bordure de rues ou espaces publics créés au sein d'opérations d'aménagement, les retraits pourront être réduits lorsqu'une *composition urbaine de qualité\** le justifiera.

### Sur le reste de la zone :

1- **Rue des Carlettes, rue de Beaumont et rue Traversière** : les nouvelles constructions ou extensions de constructions seront implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 6m. **Aucune dérogation ne sera possible.**

2- Ailleurs, les commerces sont implantés avec un retrait au moins égal à 2m. ; Les autres constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 4m. Ce minimum est porté à 5m pour les parties de constructions comportant une porte de garage ouvrant face à la voie.

Cependant :

- pour permettre *l'extension limitée* d'une construction dans le prolongement d'une construction existante ou en continuité de la façade d'une construction implantée sur la parcelle mitoyenne, les retraits précédents pourront être réduits.
- En bordure de rues ou espaces publics créés au sein d'opérations d'aménagement, les retraits pourront être réduits lorsqu'une *composition urbaine de qualité\** le justifiera.
- 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.

### Sur l'ensemble de la zone :

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Elles pourront être revues pour permettre la mise en accessibilité de constructions qui existaient avant l'approbation de la modification N°1 du PLU.

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

**Art. U.7**

### En Ub :

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriété, soit à une distance de celle-ci au moins égale à 3m.

### En Us :

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

### En Up :

**1° Dans la partie historique du Plateau (repérée en application de l'article L123-1 7° du code de l'Urbanisme)** : Les extensions et annexes (y compris les abris de jardin) ne peuvent être implantées dans les secteurs « non aedificandi » portés sur le règlement graphique.

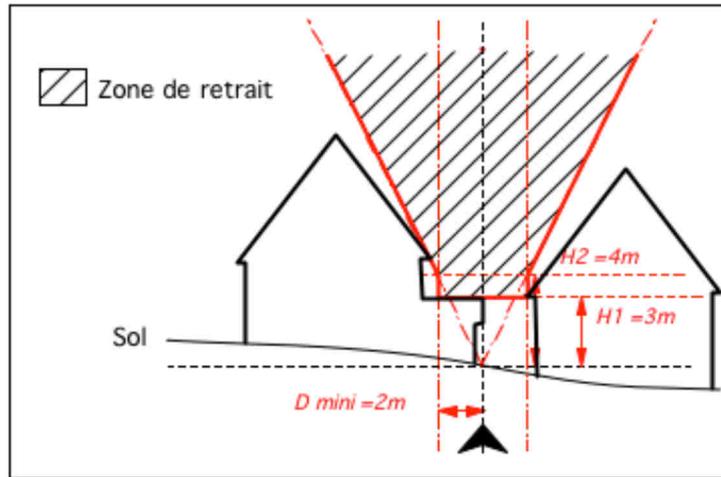
Sur le reste de la parcelle, ils sont implantés :

- soit en limite séparative de propriétés si la partie de construction comprise dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite a une hauteur à l'égout ou l'acrotère inférieure à 3m et une hauteur au faitage inférieure à 4,5m.
- soit à une distance de celles-ci au moins égale à 2m.

### **2° Sur le reste du secteur :**

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriété, soit à une distance de celle-ci au moins égale à 2m.

### Sur le reste de la zone :



Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative de propriétés si elles répondent à l'une des conditions suivantes:
  - la construction est une annexe ou une extension d'une construction principale, dont le volume implanté en limite séparative de propriété à une hauteur totale inférieure à 3m à l'égout ou à l'acrotère et 4,5m au faîtage ;
  - elles sont implantées en adossement d'une construction mitoyenne sur la parcelle voisine, et ce dans la limite de son héberge maximale ;
- soit à une distance de celles-ci 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 propriétés. Cette distance ne sera pas inférieure à 2m.

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.

### Sur l'ensemble de la zone :

Nonobstant les dispositions précédentes, les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3m peuvent être implantés en retrait de la limite séparative de propriétés.

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

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

**Art. U.8**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus élevée des deux constructions, avec un minimum de 4m.

Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m entre une annexe et sa construction principale ou entre deux annexes.

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

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

**Art. U.9**

**En Ub et Us** : Néant

**En Up** : L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

**Sur le reste de la zone :**

L'emprise au sol des constructions à usage principal d'habitation n'excédera pas 35% de la superficie totale de l'unité foncière.  
Pour les autres destinations, l'emprise au sol maximale est portée à 50%.

**Article U.10 Hauteur des constructions**

**Art. U.10**

**En Ub et Us :** Néant

**En Up :**

La hauteur des constructions repérées en application de l'article L123-17° du code de l'urbanisme, est limitée à celle des volumes de leur type d'origine (précisée dans les Orientations particulières d'Aménagement). Leurs extensions ne comprennent qu'un niveau droit et des combles.

Les autres constructions comprennent au maximum deux niveaux droits et un niveau sous combles (R+1+Combles). Leur hauteur à l'égout est limitée à 7m. Leurs annexes ont une hauteur limitée à 3m à l'égout ou l'acrotère et 5m au faîtage.

**Sur le reste de la zone :**

Les constructions comprendront au maximum trois niveaux droits (non compris les sous-sols) et un niveau sous combles ou en attique.

Leur hauteur maximale par rapport au terrain naturel est fixée à 15m et la hauteur à l'égout ou à l'acrotère des niveaux droits est limitée à 9m.

Cependant, afin de préserver la cohérence des fronts bâtis le long des voies, la hauteur des constructions nouvelles sera augmentée progressivement de façon à ce que les volumes qui voisinent des parcelles mitoyennes ne comprennent pas plus d'un niveau droit de plus que la plus haute des constructions sur ces parcelles voisines.

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

Les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur ou de chauffage peuvent être édifiés en dépassement des hauteurs maximales précédentes, sous réserve, pour les locaux techniques qu'ils soient intégrés à l'architecture de la construction.

L'extension limitée 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 d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**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 ou extension de 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. En Up, elles s'inspireront des typologies des constructions de la Cité et s'intégreront dans leur harmonie colorée.

Sont interdits :

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

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

Les matériaux de construction apparents présenteront des teintes proches des matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région : bois brut, brique rouge, pierre de Caen, tuiles ocre rouge, ardoises, etc. *Cette disposition ne s'applique pas en Ub.*

Les constructions présenteront des façades où les couleurs claires dominent. Les enduits seront ainsi choisis dans les nuances de la pierre de Caen (beige, sable, grège, ...). D'autres teintes ou des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou de volumes secondaires. *Cette disposition ne s'applique pas en Ub et Us.*

## II- 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 : alignements d'arbres, haies bocagères, etc. repérés sur le règlement graphique en application de l'article L123-1 7° du Code de l'urbanisme, seront maintenues. Elles pourront être remplacées, si leur état sanitaire ou la sécurité du voisinage le nécessite. *Pour cela une déclaration de travaux devra être déposée.*

## III- AIRE DE SERVICE

---

Les opérations d'aménagement se référeront aux dispositions du règlement de collecte de CAEN-LA-MER.

L'habitat, les commerces, les services et les équipements sportifs, scolaires ou récréatifs, disposeront d'un local ou d'un enclos aménagés pour recevoir les poubelles ou conteneurs nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif), sur le domaine privé. Ils seront proportionnés à la fréquence des collectes, à la manœuvre et à l'entretien des bacs. Ils seront facilement accessibles depuis la voie publique et intégrés à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

*Cette disposition ne s'applique pas en Ub.*

## IV – DISPOSITIONS PARTICULIERES applicables au secteur Up

---

Les constructions et leurs abords respecteront les dispositions prévues par les Orientations particulières d'aménagement (Pièce 2b) et les typologies des différents habitats de la Cité du Plateau (voir le rapport de présentation).

### Couleurs et matériaux :

La couleur des matériaux de construction apparents respectera l'harmonie colorée définie dans les Orientations particulières d'aménagement (pièce 2b).

Les volets, huisseries et menuiseries des fenêtres, portes fenêtres et sous face de toiture seront de couleur blanche.

Les constructions avec combles seront recouvertes de tuiles mécaniques en terre cuite rouge, en cohérence avec les couvertures des constructions de la Cité, ou de tout matériau de couleur et aspect similaires.

Sont de plus autorisés :

- Les vitrages, panneaux solaires ou photovoltaïques : ils seront implantés dans le plan de la toiture et s'inscriront dans la composition des façades et lucarnes.
- Les toitures végétalisées.

Les abris de jardin de moins de 3m de hauteur et 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être couverts de matériaux de couleur foncée pour s'intégrer dans la végétation des jardins.

### Formes et volumes :

Les extensions des constructions de la cité du plateau antérieures à 1970 présenteront des toitures de mêmes pentes que celles de la construction principale ou des toitures terrasse si ces dernières ne portent pas atteinte à la qualité du paysage perçu depuis la rue.

Ces restrictions ne s'appliquent pas :

- Aux vérandas, sas d'entrée,
- Celles des constructions présentant des toitures à 4 pans de faible pente.

Les annexes (à l'exception des abris de jardin de moins de 3m de hauteur et 10m<sup>2</sup> 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.

Les coffres de volets roulants en excroissance sur les façades sont interdits, de même que les balustres, et autres éléments décoratifs, incompatibles avec la typologie des constructions d'origine de la Cité.

### Clôtures :

En cohérence avec le type de clôture propre aux constructions de la Cité :

- 1) Sur rue et en limites séparatives dans la zone non aedificandi, la clôture se composera :
  - d'une structure poteaux + lisse(s) d'une hauteur de 1,2m de couleur blanche qui pourra être doublée par l'intérieur, d'un grillage rigide de couleur sombre (vert /gris/noir) et / ou d'une haie basse taillée d'une hauteur maximale de 1,5m, plantée d'essences locales (à l'exclusion de résineux) ;
  - d'un soubassement marquant la limite avec l'espace public ; il sera de couleur blanche d'une hauteur apparente maximale de 0,20m (préférentiellement en béton peint).
- 2) Sur les autres limites séparatives de propriétés, la clôture sera choisie parmi les éléments suivants :
  - la clôture précédente,
  - une haie basse taillée d'une hauteur maximale de 2m, plantée d'essences locales (à l'exclusion de résineux) ; elle sera ou non doublée d'un grillage de couleur sombre (vert/gris/noir)
  - un grillage rigide de couleur sombre (vert /gris/noir)

Cependant, une clôture pleine d'une hauteur maximale de 2m et d'une longueur maximale de 3m est autorisée pour limiter les vues directes entre deux maisons accolées. Elle sera obligatoirement appuyée sur la façade et composée de panneaux de bois naturel ou peints en blanc.

## **V – DISPOSITIONS PARTICULIERES applicables au secteur Us**

---

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière. Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin.

### Clôtures :

Elles seront composées de grillage rigide sur potelets de couleur sombre, doublé ou non d'une haie basse taillée.

## **VI – DISPOSITIONS PARTICULIERES applicables au reste de la zone U**

---

### Couleurs et matériaux :

Les toitures qui ne seraient pas couvertes de tuiles de couleur ocre rouge ou d'ardoises le seront avec des matériaux de couleur et d'aspect similaires. Sont de plus autorisés :

- Le zinc et le cuivre,
- Les panneaux solaires, photovoltaïques et vitrages,
- Les toitures végétalisées.

Lorsqu'une construction autorisée antérieurement à la date d'approbation du PLU présente un matériau différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

*Ces dispositions ne s'appliquent pas en Ub*

#### Formes et volumes :

Les constructions sont principalement couvertes de toitures composées de pans ayant une pente comprise entre 35° et 50°. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et les volumes secondaires.

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

*Ces dispositions ne s'appliquent pas en Ub.*

#### Clôtures :

Les clôtures en bordure de la voie publique ne sont pas obligatoires. En leur absence ou en présence d'une haie, une bordure marquera l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé).

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m, à l'exception des murs de pierres de Caen en maçonnerie traditionnelle de pierres apparentes qui poursuivent un front bâti de constructions anciennes, ou des murs de clôture de même type.

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

En bordure de voies, les nouveaux murs auront une hauteur inférieure à 1,2m.

En limite avec l'espace naturel, les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie, doublée ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

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

## **Art. U.12**

### 1) STATIONNEMENT DES CYCLES :

Un local sera aménagé pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs ou motocyclettes lors de la construction d'immeubles collectifs et d'équipements ou services collectifs.

*-> voir en annexe les orientations du PDU*

### 2) STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES LÉGERS :

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

*-> Dimension minimale d'un emplacement : 5,00m x 2,50m*

Il est en particulier exigé :

Constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement.

Elles seront réalisées suivant l'une des deux hypothèses suivantes (sauf en Ub) :

- a) Places de stationnement liées à la parcelle : les places de stationnement requises seront non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles.
- b) Aménagement de « quartiers sans voiture » : chaque parcelle justifiera de la mise à disposition du quota exigé ; il pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective.

Constructions d'habitations collectives :

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont au moins une place de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureaux, de commerces ou services :

Une place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage hôtelier :

Une place stationnement par chambre.

Les surfaces de stationnement exigibles pour les autres activités seront déterminées en fonction de leur nature, de leur fréquentation et de ses variations.

**De plus** dans le cadre d'opération d'aménagement d'habitat, il sera réalisé sur les emprises de voies communes, à proximité des logements, une place de stationnement par tranche de deux logements (sauf « quartier sans voiture » et secteur Ub).

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

**Art. U.13**

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essence locales. La plantation de haies de résineux (thuyas, sapins...) est interdite.

#### **Sur l'ensemble de la zone sauf en Ub et en Us :**

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

**Les parcelles recevant de l'habitat** comprendront un espace vert planté d'une superficie au moins égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière. Elles seront plantées à raison d'un arbre par tranche de 300m<sup>2</sup> d'unité foncière.

**De plus**, les opérations d'aménagement à usage d'habitation comprendront une surface plantée au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre le jeu des enfants en toute sécurité. Ils ne comprendront :

- ni aires de stationnement
- ni bassins de rétention des eaux pluviales, à l'exception des ouvrages qui par leur paysagement - noues plantées, etc. - font partie intégrante des espaces verts.
- ni voies (dont les voies vertes prescrites)

Pour être décompté, ils ne devront pas avoir une superficie inférieure à 100m<sup>2</sup> d'un seul tenant ou moins de 1,2m de largeur (pour permettre l'entretien mécanique).

**Pour les parcelles recevant d'autres destinations** (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 15 % de la superficie totale de l'unité foncière.

#### **RAPPEL POUR INFORMATION :**

*Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés 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**

Supprimé par la loi ALUR