

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE  
U

### Caractère de la zone

La zone U regroupe les quartiers urbains à dominante résidentielle de BRETTEVILLE L'ORGUEILLEUSE. Elle a donc vocation à recevoir de l'habitat et tous services, équipements ou activités compatibles avec l'activité d'un bourg.

On distingue :

- Les **secteurs Ub** qui comprennent les quartiers anciens du bourg dont on souhaite préserver le caractère tant urbanistique qu'architectural et paysager.
- Les **secteurs Uc** sont spécifiquement réservés à l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt général.
- Les **secteurs Us** sont réservés à l'implantation d'activités économiques (dont commerciales), d'équipements ou de services qui devront être compatibles avec la proximité résidentielle lorsqu'elle existe.

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

Art. U.1

En cohérence avec la destination de la zone :

En Uc, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, agricole ou de services
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles qui sont prévues par l'article U2,

En Us, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles qui sont prévues par l'article U2,

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

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les nouvelles installations artisanales à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec l'occupation du secteur.

Sur l'ensemble de la zone: Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les carrières ainsi que les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Tout hébergement léger de loisir.

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

**Art. U.2**

1- Dans les périmètres de protection de forage : Pour ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du forage du VAUCULEY.

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 instituant le classement des infrastructures terrestres.

3- Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : Les nouvelles constructions sur sous-sol seront interdites sauf si le pétitionnaire justifie de dispositions techniques particulières permettant la mise hors eau des infrastructures enterrées dans les zones où le risque d'affleurement à faible profondeur existe.

4- Dans les zones inondables repérées sur le règlement graphique :  
Dans les niveaux inondables, l'extension des constructions existantes et/ou leur changement de destination sous autorisés sous réserve qu'ils ne conduisent pas à l'augmentation de la capacité d'accueil.

5- L'extension des constructions et installations existantes à usage d'activités économiques est autorisée sous réserve qu'elle reste compatible avec la proximité résidentielle, lorsqu'elle existe.

6- En Uc et Us : La construction de logements est autorisée s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone ; ils le sont sous réserve qu'ils soient intégrés à un équipement ou une construction autorisées dans le secteur.

## **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 correspondent à leur destination. Elles seront adaptées au passage des véhicules de service ou de sécurité (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...). Elles auront au minimum une chaussée d'une largeur de 4,5m et une plate-forme d'une largeur de 6m.

Elles comprendront un chemin pédestre distinct de la chaussée (trottoir, sentier...). Les voies en impasse seront aménagées d'une placette permettant le retournement des véhicules.

Pour les lotissements ou les groupes d'habitations, le raccordement des voies de l'opération (rue, piste cyclable ou chemin piétonnier) en espace non-privatif aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement sera imposé.

#### **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 : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : (dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) "*tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.*"

c) 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.

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

**Art. U.6**

Les constructions respecteront les indications portées sur le règlement graphique, en leur absence, elles respecteront les dispositions suivantes.

1°- En Ub :

Lorsque le long d'une voie un front bâti existe (continu ou non) formé de constructions ou de murs de clôture, alors les nouvelles constructions le poursuivront.

Néanmoins, lorsqu'un mur de clôture de même aspect et même hauteur que les murs traditionnels environnants assure la continuité du front bâti, une nouvelle construction peut être implantées avec un retrait, il sera au moins égal à 4m.

En l'absence de front bâti ou lors de la création de nouvelles voies, les constructions sont implantées soit à l'alignement soit avec un recul au moins égale à 4m.

#### 2°- Sur le reste de la zone :

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3m. Cependant,

1°- ce retrait pourra être réduit :

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

2°- ce retrait sera porté à 5m devant la porte d'accès à un garage ; il le sera aussi pour toutes les constructions ou extensions de constructions à venir en bordure des rue de la Délivrante (RD83), rue de Caen et rue de Bayeux (RD613).

#### 3°- Dispositions particulières :

Lorsque une construction existante (avant l'entrée en application du PLU) ne respecte pas les dispositions précédentes, son extension limitée est autorisée si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.

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**

#### 1°- En Ub :

- À l'intérieur d'une bande de 30m comptée par rapport à l'alignement (ou à la limite d'implantation du front bâti si celui-ci n'est pas implanté à l'alignement) : les constructions peuvent être implantés en limite séparative de propriétés.
- Au-delà : Les constructions sont implantées
  - Soit à une distance des limites séparatives de propriété 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 jamais inférieure à 3 m.
  - Soit en limite séparative de propriétés, s'il s'agit de constructions implantées à l'alignement (ou suivant le front bâti) ou d'annexes dont la hauteur droite en limite séparative de propriétés est inférieure à 3m ; cette hauteur peut être portée à 5m lorsque la construction est contiguë à la limite séparative par son pignon ;

#### 2°- Sur le reste de la zone :

Les constructions sont implantées :

- Soit à une distance des limites séparatives de propriété 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 jamais inférieure à 4m.
- Soit en limite séparative de propriétés :
  - s'il s'agit de constructions dont la hauteur droite en limite séparative de propriétés est inférieure à 4m; cette hauteur peut être portée à 6m au faitage lorsque la construction est contiguë à la limite séparative par son pignon,
  - pour permettre la réalisation de maisons jumelées, en grappe ou en bande,
  - pour permettre l'adossement à une construction de plus grande hauteur implantée en limite séparative de propriété, et ce, dans la limite de cette hauteur.

- Soit en retrait des limites séparatives de propriétés s'il s'agit d'abris de jardin, de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### 3°- Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions précédentes, son extension limitée est autorisée si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à 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 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 constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. 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 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 Uc et Us : néant

En Ub :

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 70% de la superficie du terrain.

Sur le reste de la zone :

Lorsque la destination dominante est l'habitat : l'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 40% de la superficie du terrain.

Sinon, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à 50% de la superficie du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à l'aménagement ou au changement de destination dans une construction existante, ou aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## **Article U.10          Hauteur des constructions**

**Art. U.10**

En Uc et Us : Néant

Sur le reste de la zone :

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction, est fixée à 6m à l'égout ou à l'acrotère\*, 11m au faîtage.

Cependant :

- une construction réalisée en adossement à une construction existante de plus grande hauteur pourra avoir la même hauteur.
- La hauteur au faîtage d'un immeuble pourra être portée à 13m pour permettre l'intégration de l'ascenseur nécessaire à la desserte des logements.

*\* s'il existe un étage en attique, son acrotère n'est pas pris en compte, seule celui des étages droits l'est.*

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à l'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes, 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**

**Art. U.11**

### I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'insérer harmonieusement dans son environnement paysager.

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.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les annexes présentent des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.

Sont interdits :

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

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine\* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, ...) sont autorisées.

### II – MATERIAUX ET VOLUMES

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés par les constructions préexistantes. Les façades présenteront des teintes claires.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (tels que les bardages de bois) devront obligatoirement recevoir soit un enduit soit un parement.

Les enduits seront de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

De plus dans le cadre d'une opération d'aménagement, d'autres couleurs d'enduits, harmonieuses avec les précédentes, pourront être ponctuellement employés.

Les constructions avec combles sont recouvertes de petites tuiles plates vieilles, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaires aux deux précédents.

Sont de plus autorisés :

- pour les équipements publics ou d'intérêt général, les hangars et les annexes : les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé
- Le cuivre, le zinc.
- Les panneaux solaires et vitrages, ainsi que les toitures végétalisées.

En Ub, les constructions seront principalement couvertes de toitures à deux pans appuyés sur le même faîtage, d'une pente comprise entre 40° et 55°. Cette disposition ne s'applique que pour les constructions ou parties de constructions qui bordent les rues où le motif de « *règle architecturale particulière* » est porté sur le règlement graphique.

Une annexe ou une extension pourra néanmoins être recouverte avec le même matériau que celui utilisé par une construction principale préexistante.

Les châssis de toiture seront implantés dans le plan de la toiture.

### III- IMPLANTATION DANS LE TERRAIN :

Néant.

#### IV - CLÔTURES :

---

Les murs existants en pierres apparentes de pays devront être conservés sauf si une prescription d'alignement obligatoire est portée au règlement graphique : ils seront alors reconstitués en recul.

S'ils sont prolongés ou reconstitués en recul, ils le seront avec la même facture et les mêmes matériaux et leur hauteur ne dépassera pas celle de l'ouvrage préexistant ; Ils pourront être percés d'ouvertures.

L'emploi de panneaux de béton pleins n'est autorisé que pour les soubassements de clôtures d'une hauteur inférieure à 0,4m.

Les nouvelles clôtures auront une hauteur :

- au plus égale à 1,6m en bordure des voies ouvertes à la circulation automobile ; lorsqu'elles comprennent un mur ou une clôture pleine, celui-ci ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à 1,20m, mais il pourra être surmonté par un dispositif à claire-voie jusqu'à 1,60m.  
Cette disposition ne s'applique pas au haies plantées à 0,5m en recul de l'alignement : leur hauteur qui pourra atteindre 2m ;
- au plus égale à 2m le long des autres limites séparatives de propriété ;

Elles sont composées à partir des éléments suivants:

- de murs pleins ;
- de haies basses d'essences locales doublées ou non d'un grillage rigide sur potelets;
- de dispositifs à claire voie.

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles qui ne sont pas destinées à la construction (espace rural ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillages ou de lisses normandes.

#### V – 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 existantes remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères ...) seront maintenues. Cependant :

- Elles pourront être ponctuellement interrompues pour la création d'accès.
- Elles pourront être remplacées si leur état sanitaire le nécessite.
- Elles pourront être déplacées et reconstituées en recul pour permettre l'élargissement d'une voie ou la création d'une infrastructure (ouvrage de rétention des eaux pluviales,...).

#### VI – AIRE DE SERVICE :

---

Les opérations d'aménagement de plus de 4 logements comprendront une aire ou un local aménagés pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Ils seront facilement accessibles depuis la voie publique et intégrés à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

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

**Art. U.12**

#### I- STATIONNEMENT DES CYCLES :

Nouveaux équipements ou services d'intérêt général : ils comprendront une aire de stationnement aménagée pour les bicyclettes, vélomoteurs ou motocyclettes.

Nouveaux immeubles d'habitation collectifs : ils comprendront un local ou une aire de stationnement aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs ou motocyclettes.

#### II- STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES :

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

Il est en particulier exigé pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 places par logement dans les immeubles de logement collectif et deux places par logements pour le logement individuel.

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique. Lors de la construction de logements individuels sur de nouvelles parcelles ou de nouveaux groupes d'habitations, ces places de stationnement seront aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles ; Cet espace ne pourra pas être clos.

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

**Art. U.13**

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

Les haies de conifères sont interdites.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.

#### Obligation de planter :

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

Les opérations d'aménagement comprenant plus de 6 logements 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 les jeux des enfants en toute sécurité. Ils ne comprendront ni aires de stationnement ni bassins de rétention des eaux pluviales. Aucun espace vert ne pourra avoir une superficie inférieure à 60 m<sup>2</sup>, pour être pris en compte.

Pour les lotissements et groupe d'habitations sur une superficie au moins égale à 5000m<sup>2</sup>, au moins un des espaces verts aménagés aura une superficie minimale de 300m<sup>2</sup> (d'un seul tenant).

Sauf en Ub : Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30 % de la superficie totale de la parcelle ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale est ramenée à 20 % de la superficie totale de la parcelle.

En Ub : Les parcelles recevant de nouveaux logements comprendront un espace vert planté au moins égal à 20 % de la superficie totale de la parcelle. Cette disposition ne s'applique pas lorsque le rez-de-chaussée des constructions est occupé par d'autres destinations, (commerces, équipements collectifs, service,...) hors hébergements.

Sur l'ensemble de la zone : ces espaces verts seront plantés à raison d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> d'unité foncière dans la zone.

#### **Pour information :**

- les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ; elles ont une hauteur inférieure à 2m.
- 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.)**

**Art. U.14**

Néant.