

# ZONE Ue

## Caractère de la zone

La zone Ue est principalement destinée à l'accueil d'entreprises artisanales ou industrielles, elle pourra aussi recevoir des commerces ou des services (dont les services logistiques ou les hôtels) ainsi que des équipements publics ou d'intérêt général.

On distingue un secteur UEa situé à l'ouest de la RD83, dans le prolongement de la zone artisanale de SAINT MANVIEU NORREY.

*Les prescriptions qui suivent s'appliquent sans préjudice des réglementations propres à la sécurité et à la salubrité publiques soit en particulier, celles propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.*

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

Art. Ue.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les lotissements et nouvelles constructions à usage d'habitation, ainsi que l'extension et la construction des annexes des constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues à l'article Ue2,
- Les carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux aménagements paysagers prévus pour l'aménagement de la zone,
- Le stationnement des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, PRL, ...).
- Les stockages ou dépôt de matériels visibles depuis les voies.
- Les constructions sur sous-sols

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

Art. Ue.2

- Plantations à créer (sauf en Uea) : dans les zones de "plantations à créer" désignés sur le règlement graphique, sont seulement autorisées en plus des espaces verts, les ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre d'un projet paysager global, les ouvrages d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt générales ainsi que les accès nécessaires à leur entretien.
- Logements : La construction de logements n'est autorisée que 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 et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.

De plus :

- 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 (routes et voies ferrées).

- 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 sont interdites ; les produits chimiques seront stockés hors d'eau (compartiments étanches et mis sous rétention).

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

**Art. Ue.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 5m.

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 à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie de l'opération en espace non-privatif, aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement sera imposée.

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

**Art. Ue.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 aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. Si ses caractéristiques ne permettaient pas le raccordement, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. 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 Ue.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. Ue.5**

Néant.

#### **Article Ue.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

**Art. Ue.6**

##### En Uea :

Le long de l'ancienne Rue de la Gare/Chemin de Balleroy, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement

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

Les constructions respectent le sens général d'implantation des constructions, tel qu'il est indiqué dans les orientations particulières d'aménagement : Elles sont ainsi orthogonales ou parallèles à celui-ci.

Les constructions respectent les indications (marges de recul, marges d'alignement) portées sur le règlement graphique, en leur absence, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies publiques ou privées au moins égale à 5m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à l'extension limitée de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport aux voies.
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

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

**Art. Ue.7**

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3m, sous réserve de la sécurité et salubrité publique ainsi que de la préservation des aménagements paysagers.

Cependant lorsque deux pétitionnaires s'entendent pour réaliser simultanément un projet de construction couvrant deux ou plusieurs parcelles mitoyennes, l'implantation en limite séparative de propriété sera autorisée sous réserve que les constructions mitoyennes présentent une continuité volumétrique et une harmonie architecturale.

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

**Art. Ue.8**

La distance entre deux constructions non-contiguës ne peut être inférieure à 4m.

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 Ue.9      Emprise au sol des constructions**

**Art. Ue.9**

En Uea : néant

Sur le reste la zone :

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

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

**Art. Ue.10**

Néant.

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

**Art. Ue.11**

Aspect des constructions

---

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. Des acrotères masqueront les nouvelles toitures à deux pans symétriques de faible pente.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite. De même que les constructions ou parties de constructions faisant référence à une architecture régionale étrangère à la plaine de Caen.

Les tonalités dominantes seront choisies dans une gamme de couleurs neutres compatibles avec l'harmonie générale de la zone. Les teintes vives sont limitées aux enseignes.

Les façades, les soubassements, murs de soutènement ou murs de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tel que le bardage métallique) doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. Leurs teintes respecteront l'harmonie générale du secteur.

Les toitures seront de couleur ardoise ou grise (à l'exclusion des nuances claires) ; elles pourront être couvertes de zinc. Elles seront traitées avec le même niveau de qualité que les façades.

Enseignes :

---

Les nouvelles enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou à l'objet social de l'activité. Elles ne déborderont pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

Les enseignes sur toiture, dont les enseignes lumineuses sont interdites.

Clôtures :

---

Leur hauteur est limitée à 2m.

Elles seront exemptes de toute publicité ; seule l'inscription de la raison sociale sur un muret est autorisée.

Elles seront composées à partir des éléments suivants:

- De haies basses taillées d'essences locales
- De grillages rigides sur potelets de couleur foncée ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines.
- De murets intégrant les coffrets techniques ; ils auront une hauteur inférieure à 1,2m.

Sur les limites séparatives de propriété qui sont au-delà de la bande de recul le long des voies, les clôtures pleines sont autorisées. Elles reprendront les caractéristiques d'aspect des constructions présentes sur la parcelle.

Aire de service :

---

Les implantations comprendront une aire ou un local aménagés pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Ces aires de service ne seront pas visibles depuis les espaces ouverts au public. Elles seront facilement accessibles depuis la voie publique et intégrés à l'architecture ou aux aménagements paysagers des constructions.

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

**Art. Ue.12**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Chaque entreprise doit assurer dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (personnel, clients, fournisseurs, etc.).

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

**Art. Ue.13**

Les espaces libres entre l'alignement des voies et celui des constructions seront engazonnés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre-tige par tranche de 6 places de stationnement. Les arbres seront préférentiellement disposés en allées ou en bosquets.

Les clôtures vertes seront obligatoirement constituées de haies basses taillées ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

Sauf en Uea : Les zones de "plantations à créer" portées au règlement graphique pourront recevoir des ouvrages de gestion des eaux pluviales, s'ils sont intégrés au projet paysager du secteur.

De plus en Uea : Les plantations à créer inscrites sur le règlement graphique seront constituées d'un alignement d'arbres de hautes tiges (plantés avec un pas de l'ordre de 7m) ou de haies bocagères hautes, plantées d'essences locales.

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

**Art. Ue.14**

Néant.