

# Plan Local d'Urbanisme

## 4.1 - REGLEMENT

### Modification n°7

Vu pour être annexé à la délibération du  
**Conseil Communautaire du 6 juillet 2023**

**Le Président**  
**Monsieur Joël BRUNEAU**



## SOMMAIRE GENERAL

<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS ET DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....</b>	<b>Page 5</b>
<b>TITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>Page 24</b>
<b>Zone UA.....</b>	<b>P.26</b>
<b>Zone UB.....</b>	<b>P.46</b>
<b>Zone UC.....</b>	<b>P.64</b>
<b>Zone UD.....</b>	<b>P.80</b>
<b>Zone UE.....</b>	<b>P.96</b>
<b>Zone UF.....</b>	<b>P.110</b>
<b>Zone UP .....</b>	<b>P.123</b>
<b>TITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES...</b>	<b>Page 137</b>
<b>Zone N.....</b>	<b>P.139</b>



# TITRE 1

## DEFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES

### A TOUTES LES ZONES

LE CONTENU DU TITRE 1.....	6
ARTICULATION DU REGLEMENT DES ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEUR DE ZONE .....	6
ACCES.....	6
ALIGNEMENT .....	6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS A L'ALIGNEMENT .....	7
ANNEXE / LOCAUX ACCESSOIRES.....	7
ATTIQUE, NIVEAU EN ATTIQUE.....	7
BAIES PRINCIPALES ET BAIES SECONDAIRES .....	8
BANDE DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE.....	8
CONSTRUCTIONS EXISTANTES .....	9
DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS ET MODALITES DE CALCUL.....	9
EGOUT DU TOIT .....	9
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	9
ESPACES LIBRES .....	10
ESPACES VERTS .....	10
ESPACES DE PLEINE TERRE .....	10
EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION DANS LE PROLONGEMENT DU VOLUME BATI EXISTANT.....	11
FRONT BATI.....	11
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET MODALITES DE CALCUL.....	11
HEBERGE.....	13
HORS D'ECHELLE .....	14
INSTALLATIONS CLASSEES.....	14
LARGEUR DE VOIE.....	14
LIMITES SEPARATIVES.....	14
LIMITE SEPARATIVE DE FOND DE TERRAIN .....	14
LIMITE SEPARATIVE LATERALE .....	14
LINEAIRE DE REZ-DE-CHAUSSEE ACTIF .....	15
MARGE DE RECU.....	15
MODENATURE .....	15
MODULE D'ADAPTATION DU VOLUME DE LA CONSTRUCTION EN LIMITE SEPARATIVE .....	15
PERIMETRE DE MIXITE REGLEMENTEE DE L'HABITAT .....	16
PERIMETRE D'ATTRACTIVITE DES TRANSPORTS EN COMMUN .....	17
PLANTES INVASIVES.....	18
PLANTES LIGNEUSES LOCALES .....	19
RECU.....	20
RETRAIT.....	20
RISQUE D'INONDATION .....	20
RISQUES SISMIQUES .....	20
RISQUES TECHNOLOGIQUES MAJEURS.....	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
RISQUES LIES A LA PRESENCE EVENTUELLE D'ANCIENNES CARRIERES (SECTEURS ET SOUS SECTEURS INDICES « W »).....	21
SAILLIES AU-DESSUS DU DOMAINE PUBLIC.....	21
SOL EXISTANT AVANT TRAVAUX / SOL EXISTANT APRES TRAVAUX .....	21
TERRAIN .....	21
TERRAIN D'ANGLE.....	21
TRAITEMENT PAYSAGER .....	21
TRANSFERT D'EMPRISE AU SOL .....	22
VOIE .....	22

## Le contenu du titre 1

Le présent titre regroupe :

- des définitions de termes employés dans le règlement de chaque zone Ces définitions, à valeur réglementaire, s'appliquent sur l'intégralité du territoire couvert par le PLU.
- des dispositions réglementaires applicables dans toutes les zones et qu'il n'y a pas lieu de reproduire dans le règlement de chaque zone.

Chaque terme ou disposition figurant dans le présent titre est repéré dans le règlement de chaque zone par un astérisque (\*).

Les dispositions du présent titre, ainsi que l'ensemble des dispositions du règlement de la zone où se situe le terrain d'assiette du projet, s'appliquent de manière cumulative, sauf disposition contraire prévue dans le règlement de zone.

A l'exception de ceux relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et notamment par rapport à l'alignement, les schémas qui figurent au présent titre ont vocation à illustrer les définitions pour leur meilleure compréhension. Toutefois, seul le contenu du texte écrit a valeur réglementaire et s'applique aux occupations et utilisations du sol.

## Articulation du règlement des zones, secteurs et sous-secteur de zone

Lorsque la zone comprend des secteurs (UXy), la règle de la zone leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces secteurs complètent ou se substituent, selon le cas, à la règle générale prévue pour la zone.

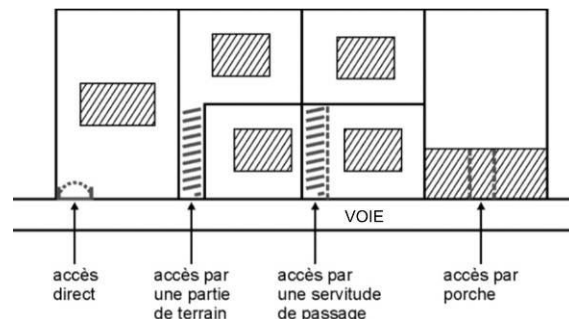
Lorsqu'un secteur comprend des sous-secteurs (UXyz), la règle du secteur leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces sous-secteurs complètent ou se substituent, selon le cas, à la règle générale prévue pour le secteur.

## Accès

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 3 du règlement par zone.*

L'accès correspond à l'entrée sur le terrain d'assiette du projet, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.

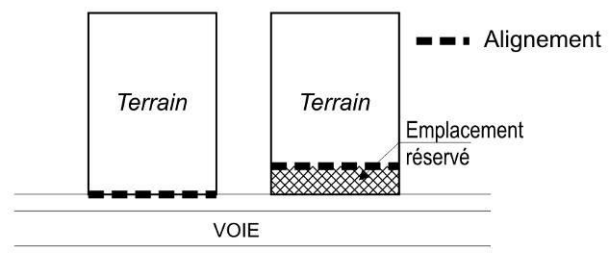


## Alignement

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 6 du règlement par zone.*

Le terme « alignement » au sens et pour l'application du présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre la propriété privée et le domaine public ;
- la limite d'une future voie ou place ou l'élargissement d'une voie ou place existante, prévus dans le cadre d'un projet de construction et destinées à être ouvertes en permanence au public ;
- la limite d'emprise d'une voie privée ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'un tracé de voirie pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie.



## Implantation des constructions à l'alignement

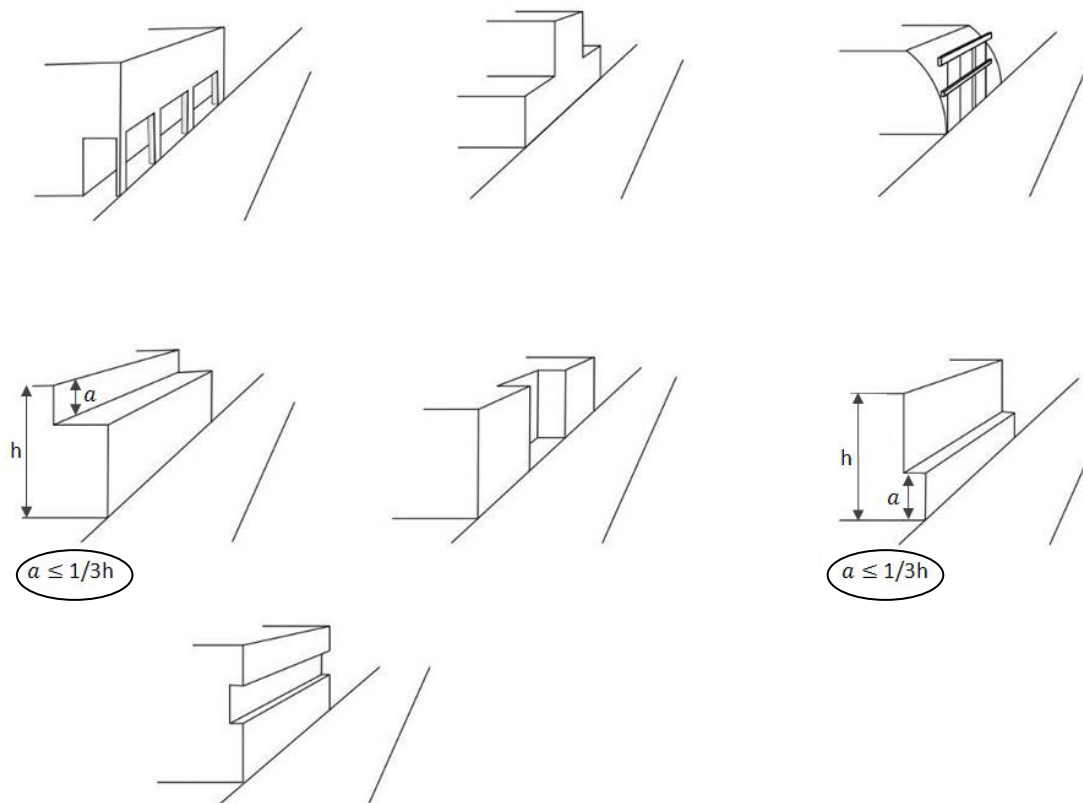
*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 6 du règlement par zone.*

Une implantation des constructions à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade dans la limite de :

- 40% du linéaire total de la façade du terrain au niveau du rez-de-chaussée, à l'exception des rez-de-chaussée sous forme d'arcades
- ou 40% de la surface de la façade.

De plus, sont considérées comme respectant l'alignement les constructions ou parties de constructions dont les balcons, sur l'ensemble des niveaux, rejoignent l'alignement. En outre, lorsqu'il s'agit d'un terrain d'angle\*, un recul peut être admis pour la réalisation d'un pan coupé.

Schémas illustratifs de l'implantation d'une construction à l'alignement :



## Annexe / locaux accessoires

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 8 du règlement par zone.*

Les annexes constituent des locaux ou constructions accessoires, tels que garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin, .... Elles présentent de plus faibles dimensions que la construction principale, dont elles sont séparées, et sont réputées avoir la même destination que cette dernière.

## Attique, niveau en attique

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 6 du règlement par zone.*

Un niveau en attique correspond au niveau ou aux niveaux supérieurs d'une construction dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

## Baies principales et baies secondaires

Cette définition concerne essentiellement l'application des articles 7 et 8 du règlement par zone.

### Ne constitue pas une baie :

- une porte non vitrée ou en verre translucide par nature ;
- les châssis fixes et à vitrage non transparent ou les pavés de verre ;
- une ouverture en toiture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher de ce niveau de construction.
- une terrasse accessible ou un balcon disposant d'un mur écran dont la hauteur est au moins égale à 1,90 mètre.

### Constitue une baie secondaire :

- soit, une ouverture en façade, située au rez-de-chaussée ou en étage, dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher de ce niveau ;
- soit, une ouverture, en toiture ou en façade, ayant une surface inférieure ou égale à 0,30 m<sup>2</sup>.

Constitue une baie principale toute autre ouverture pratiquée en façade ou en toiture.

## Bande de constructibilité principale

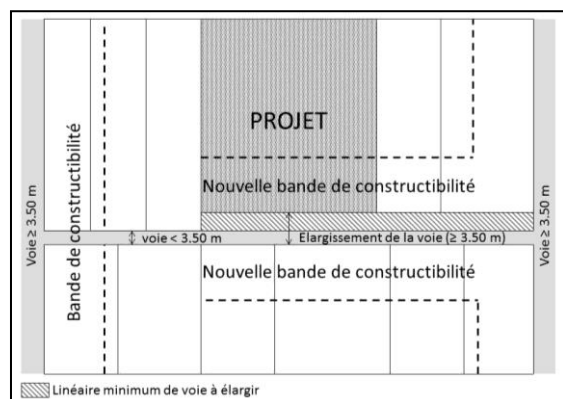
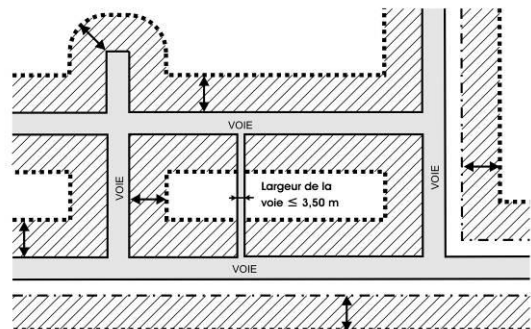
Cette définition concerne essentiellement l'application des articles 7, 9, 10 et 13 du règlement par zone.

Les règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur des constructions, celles relative aux espaces verts, peuvent être différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain :

- dans la bande de constructibilité principale ;
- au-delà de la bande de constructibilité principale, c'est-à-dire sur les terrains ou parties de terrain non compris dans la bande de constructibilité principale.

Les bandes de constructibilité principale sont applicables le long des voies, telles qu'elles sont définies dans le présent titre, et dès lors :

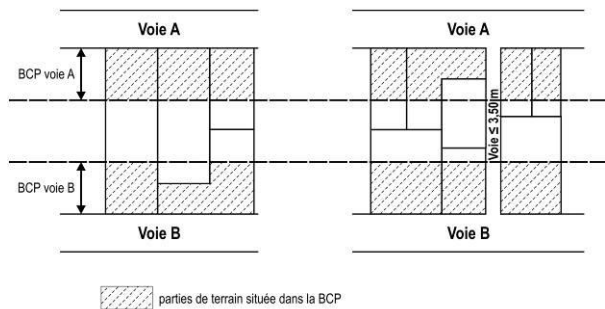
- qu'elles ont une largeur supérieure ou égale à 3,50 mètres, pour les voies existantes et nouvelles ;
- qu'elles atteignent une largeur supérieure ou égale à 3,50 mètres dans le cadre d'un projet et sur un linéaire continu jusqu'au moins une intersection avec une voie supérieure ou égale à 3,50 mètres à laquelle elle se raccorde ;
- et, en outre, pour les voies nouvelles qu'elles participent au maillage viaire de la ville, ce qui exclut les voies en impasse à l'exception de celles qui participent à la création de voie nouvelle par le biais :
  - d'un emplacement réservé pour création d'une voie nouvelle
  - d'une voie à modifier ou à créer définie au plan de zonage du PLU.





La profondeur de la bande de constructibilité principale, qui est fixée dans le règlement de zone, est mesurée perpendiculairement par rapport :

- soit à l'alignement\*, tel qu'il est défini dans le présent titre ;
- soit au recul imposé par les dispositions écrites du règlement de zone ou graphiques.



### **Cœurs d'îlots verts**

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 13 du règlement par zone.*

Les cœurs d'îlots verts sont délimités au plan de zonage, au titre de l'article R.123-11,i) du code de l'urbanisme. Ils doivent être préservés et mis en valeur par leur végétalisation et leur maintien en pleine terre.

Les cœurs d'îlots verts tels que définis par le PLU constituent donc des surfaces non constructibles, hormis les constructions visées à l'article 13.3.1 des zones.

La superficie de ces cœurs d'îlots entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\* prévu par l'article 13.

### **Constructions existantes**

Une construction existante, est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L 111-12 du Code de l'urbanisme.

### **Distance entre deux constructions et modalités de calcul**

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 8 du règlement par zone.*

La distance entre deux constructions, non contiguës, implantées sur un même terrain, est fixée à l'article 8 du règlement de zone.

Cette distance est comptée perpendiculairement entre les deux façades\* ou parties de façade de construction situées en vis-à-vis :

- non compris les saillies tels les éléments de modénature (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, brises soleil etc.) et les débords de toiture ;
- y compris les oriels et les balcons.

Dans le cas où la distance entre deux constructions ou parties de construction est relative à la hauteur des constructions, la distance est mesurée sur chaque partie concernée des constructions.

*Exemple : la distance (D) entre deux constructions, dont une façade comporte des baies principales, est égale à la hauteur (H) de la construction la plus haute.*

### **Egout du toit**

Limite basse de la toiture d'une construction, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, même pour les façades ne comportant pas de rabat du toit tels que les murs formant pignon.

### **Emprise au sol des constructions**

*Cette définition concerne l'application de l'article 9 du règlement par zone.*

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie résultant de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le volume de la construction :

- les niveaux semi enterrés des constructions dès lors que leur couverture est traitée en espace vert\* (cf. définition ci-après) et n'émerge pas de plus de 1,30 mètre par rapport au niveau du sol ;
- les rampes d'accès extérieures aux stationnements en sous-sol ;
- les piscines non couvertes ;

- et en outre, pour les constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU :
  - les installations ou constructions nécessaires aux accès des personnes handicapées ;
  - en cas d'isolation par l'extérieur l'épaisseur des matériaux isolants, dans une limite de 50 cm.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions, qui constitue un maximum, est le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions, telle qu'elle est définie ci-dessus, et la superficie du terrain. Dans le cas où le règlement de zone différencie le coefficient d'emprise au sol dans la bande de constructibilité principale\* et au-delà de la bande, le coefficient s'applique à chaque partie de terrain considérée.

Pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du présent PLU, le coefficient d'emprise au sol\* n'est pas applicable à :

- la construction d'annexes\* à caractère fonctionnel, telles que cages d'ascenseur, local nécessaire au stockage des déchets, des poussettes ou vélos ;
- l'extension d'une construction ayant une autre destination que l'habitat destinée à la mise en conformité, avec les règlements en vigueur.

### **Espaces libres**

*Cette définition concerne l'application de l'article 13 du règlement par zone.*

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, telle qu'elle est définie par le présent titre.

### **Espaces verts**

*Cette définition concerne l'application de l'article 13 du règlement par zone.*

Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres\* d'un terrain, tels qu'ils sont définis ci-avant.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement en surface et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts.

Les espaces verts sont généralement réalisés sur des espaces de pleine terre.

Toutefois, sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou en terrasse avec un minimum de 50 centimètres de terre végétale,
- les cheminements piétonniers, dès lors qu'ils sont conçus pour que leur emprise demeure perméable,
- les aires de jeux.

### **Espaces de pleine terre**

*Cette définition concerne l'application de l'article 13 du règlement par zone.*

Un espace est considéré de pleine terre lorsqu'il ne comporte pas d'ouvrages, à l'exception des réseaux, dans son sous-sol.

## **Extension d'une construction dans le prolongement du volume bâti existant**

### **1- Extension d'une construction**

*Cette définition concerne l'application de plusieurs articles du règlement par zone.*

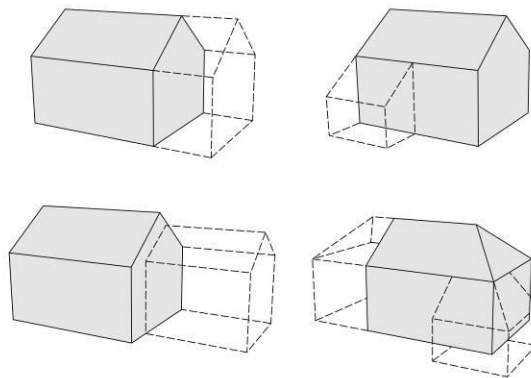
L'extension d'une construction existante\* vise tous les travaux ayant pour effet d'augmenter la volumétrie d'une construction préexistante par une surélévation et/ou une augmentation de son emprise au sol, à la condition que la surface de plancher initiale, avant ces travaux, ne soit pas augmentée de plus de 50 %. A défaut, s'appliquent les règles définies pour les constructions nouvelles.

### **2- Extension dans le prolongement du volume existant**

*Cette définition concerne le secteur UCh*

Les dispositions particulières concernant les secteurs UCh et figurant à l'annexe du règlement 4.3.b, prévoient, dans certains ensembles, que les extensions des constructions doivent être réalisées dans le prolongement du volume bâti existant.

Les schémas ci-dessous illustrent des cas d'extension d'une construction dans le prolongement du volume bâti existant.



## **Front bâti**

Un front bâti correspond d'abord à un alignement construit. Il peut, par ailleurs, correspondre à un ensemble bâti composé de plusieurs constructions principales et / ou de murs de pierre d'une hauteur supérieure à 2 mètres qui peut servir de référence pour l'implantation des constructions neuves.

Le front bâti s'apprécie du même côté de voie que le terrain d'assiette du projet.

## **Hauteur des constructions et modalités de calcul**

*Cette définition concerne l'application de l'article 10 du règlement par zone.*

### **1 - La hauteur relative des constructions**

La hauteur relative des constructions a pour finalité de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement en contribuant à compléter et à conforter la silhouette du corps de rue dans lequel elles s'inscrivent.

A ce titre, la hauteur maximale de la construction est définie par la hauteur de la construction la plus haute édifiée sur le terrain d'assiette du projet ou sur l'un des terrains limitrophes. Seuls sont admis, au-delà de cette hauteur : les souches de cheminées et de ventilation, les lucarnes dans le respect des dispositions de l'article 11 des zones.

Dès lors que les constructions limitrophes ne permettent pas de définir la hauteur relative de la future construction :

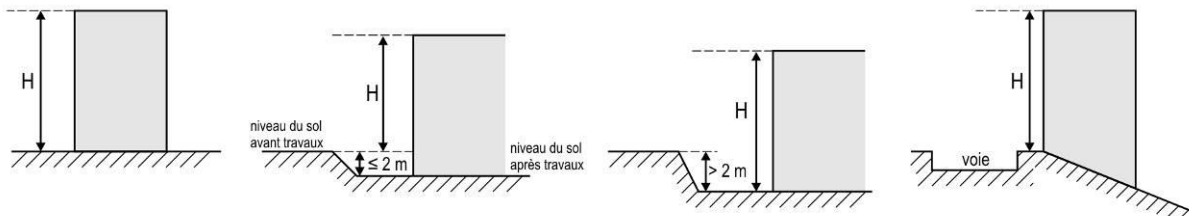
- soit parce que la hauteur de la ou des constructions édifiées sur les terrains limitrophes s'avère être [hors d'échelle]\* avec celle des constructions constituant le segment de rue dans lequel la construction s'insère,
- soit qu'aucune construction n'est édifiée sur les terrains limitrophes du terrain d'assiette du projet,

la hauteur de référence est définie au regard des hauteurs des constructions environnantes, [non compris les constructions [hors d'échelle] localisées sur le même côté de la voie et sur un segment de voie correspondant à un linéaire d'environ cinquante mètres de part et d'autre du terrain d'assiette du projet.

## 2 - La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres

- **le point bas de la mesure s'effectue :**

- au niveau du [sol existant avant travaux]\*,
- au niveau du [sol existant après travaux]\*, dès lors que la différence d'altitude résultant d'un affouillement entre le niveau du sol avant et après travaux est supérieure à 2 mètres ;
- au niveau de la voie, au droit de la construction, dès lors que cette dernière est implantée à l'alignement\*.



- **le point haut de la mesure s'effectue au sommet de la construction**, c'est-à-dire le faitage pour une toiture en pente et le sommet de l'acrotère pour une toiture terrasse ou à faible pente ( $\leq 10\%$ ).

Toutefois, ne sont pas pris en compte les édicules techniques de faible emprise, telles que les souches de cheminée et de ventilation, les gardes corps ajourés.

## 3 - La hauteur de façade des constructions

La façade d'une construction est constituée par l'une de ses faces verticales, située au-dessus du niveau du sol, qu'elle forme ou non mur pignon et qu'elle soit ou non dotée de baie(s)\*.

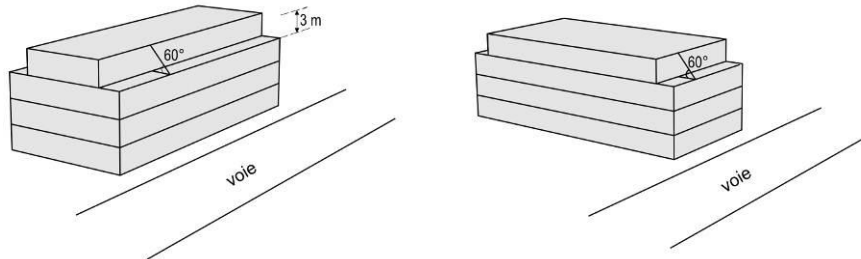
Le point haut de la hauteur de façade est mesuré au niveau de :

- l'égout du toit, c'est la ligne horizontale séparant la pente de toiture du plan vertical de façade, même dans le cas d'un mur pignon, pour les façades surmontées d'une toiture à pente ;
- au sommet de l'acrotère, pour une toiture terrasse ou à faible pente ( $\leq 10\%$ ).

#### 4 - Le gabarit sur voie

Cette définition concerne l'application de l'article 10 du règlement de la zone UB, pour le secteur UBa.

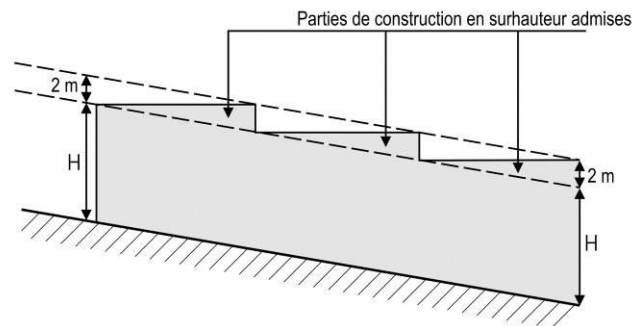
Le gabarit sur voie s'applique également à la façade de la construction opposée à la voie.



#### 5 - La hauteur des constructions pour les terrains en pente

La hauteur maximale de la construction est déterminée à partir du point haut du terrain, au droit de la construction. L'altimétrie ainsi définie ne peut être dépassée en aucun point de la construction.

Pour tenir compte de la pente du terrain, la hauteur de la construction peut être augmentée de 2 mètres maximum en aval du terrain.



#### 6 - les niveaux

Dans une construction, un niveau est un volume entre plancher et plafond.

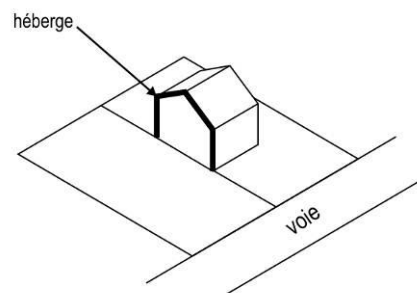
Ne sont pas comptés comme niveaux :

- les sous-sols qui sont les niveaux inférieurs des constructions situés au-dessous du niveau du [sol après travaux]\* ou dont au plus 1/3 de la hauteur, mesurée du plancher au plafond, émerge au-dessus du niveau du [sol après travaux]\* (cf. définition du paragraphe 2 ci-dessus).
- les combles non aménageables,
- les planchers intermédiaires (mezzanines) entre deux niveaux

#### Héberge

Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 10 du règlement par zone.

L'héberge est une ligne définissant le contour du mur d'une construction implantée sur la limite séparative entre deux propriétés.



## Hors d'échelle

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 10 du règlement par zone.*

Une construction est considérée comme étant « hors d'échelle » dès lors qu'elle présente une hauteur significativement supérieure ou inférieure par rapport à la hauteur des constructions généralement observée sur le même coté et sur le segment de voie où est situé le terrain d'assiette du projet.

## Installations classées

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 7 du règlement par zone.*

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont celles visées aux articles L.511-1 et suivants, et R.511-9 et suivants du code de l'environnement.

## Largeur de voie

*Cette définition concerne essentiellement l'application des articles 6 et 7 du règlement par zone.*

La largeur d'une voie est mesurée entre les deux alignements\* de la voie.

## Limites séparatives

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 7 du règlement par zone.*

Les limites séparatives concernent l'ensemble des limites du terrain avec un autre terrain ne constituant pas une voie. Elles incluent tant les limites latérales que les limites de fond de terrain.

### Limite séparative de fond de terrain

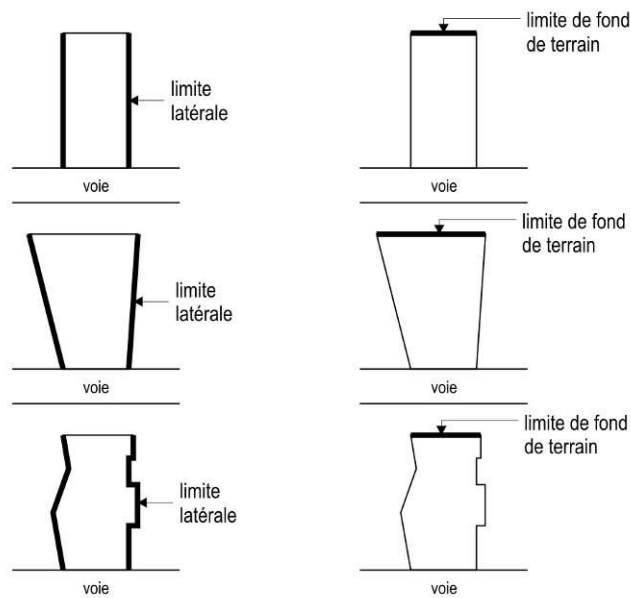
*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 7 du règlement par zone.*

Limite entre deux terrains n'aboutissant pas à l'alignement\*.

### Limite séparative latérale

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 7 du règlement par zone.*

Limite entre deux terrains aboutissant à l'alignement\*.



### Linéaire de rez-de-chaussée actif

*Cette disposition concerne essentiellement l'application de l'article 2 du règlement par zone.*

Les linéaires de rez-de-chaussée actif figurent au plan de zonage (plans n°4.2.3 et 4.2.4). Les constructions implantées sur un terrain dont la façade sur voie est longée par un linéaire de rez-de-chaussée actif doit respecter les dispositions suivantes, qui s'appliquent sur une profondeur de 8 mètres à compter de la façade des constructions donnant sur la voie :

- **pour les constructions existantes :**

est interdit le changement de destination d'un local commercial, artisanal ou de bureaux, situé au rez-de-chaussée d'une construction, vers une destination d'habitation.

- **pour les constructions nouvelles :**

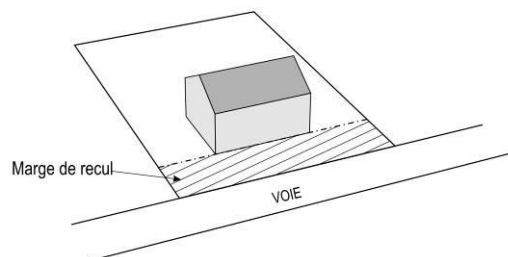
le rez-de-chaussée des constructions doit être destiné au commerce, à l'artisanat, à des bureaux, à l'hébergement hôtelier, à un service public ou d'intérêt collectif, ou encore constituer les parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction.

### Marge de recul

*Cette définition concerne essentiellement l'application des articles 6, 11, 12 et 13 du règlement par zone (voir aussi définition de "recul")*

La marge de recul est la partie de terrain située entre l'alignement\* et la façade de la construction.

Une marge de recul peut être imposée graphiquement (plans de zonage).



### Modénature

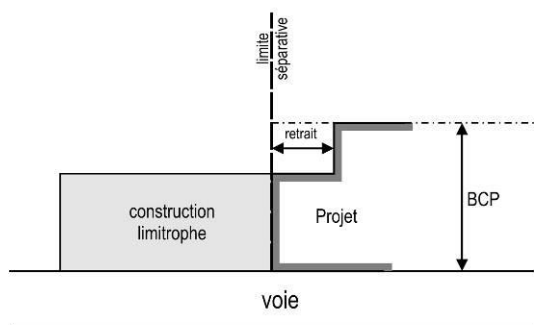
Traitement ornemental des certains éléments de construction tels que, par exemple, les corniches, bandeaux et moulures.

### Module d'adaptation du volume de la construction en limite séparative

#### 1 - Adossement à une construction limitrophe

*Cette disposition concerne l'application de l'article 7, paragraphe 7.1, de la zone UA.*

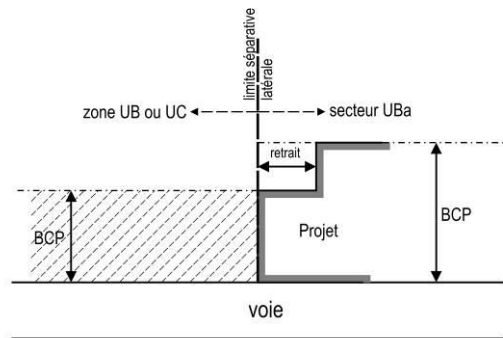
Les constructions édifiées en adossement à une construction existante\*, située sur le terrain limitrophe et implantée sur la limite séparative latérale\*, doivent s'inscrire dans la limite des héberges\* de cette dernière, sauf si elle s'avère être [hors d'échelle]\*. Si cette construction limitrophe ne s'étend pas sur toute la profondeur de la bande de constructibilité principale\* (BCP), la partie du projet située au-delà de ses héberges doit respecter le retrait\* (R) fixé au paragraphe 7.3.



## 2 - limite séparative latérale entre le secteur UBa et une zone UC ou UB

*Cette disposition concerne l'application de l'article 7, paragraphe 7.1 du secteur UBa.*

Dans le secteur UBa, dès lors que la limite séparative latérale\* du terrain correspond à une limite de la zone UB ou de la zone UC ou du secteur UCh, la partie de la construction en vis-à-vis de cette limite et située au-delà de la bande de constructibilité principale\* (BCP) définie pour la zone ou le secteur limitrophe (12 mètres en zone UC et 13 mètres en zone UB) doit être édifiées selon les modalités fixées au chapitre 7.2 relatif aux constructions situées au-delà de la bande de constructibilité principale.



### Périmètres de mixité réglementée de l'habitat

*Cette disposition concerne essentiellement l'application de l'article 2 du règlement par zone.*

Les périmètres de mixité réglementée de l'habitat sont délimités au plan de zonage (plan n° 4.2.2.).

Dans ces périmètres, pour l'ensemble des programmes de construction réalisés sur un même terrain, comprenant :

- Dans le périmètre 1 (hypercentre) :
  - plus de 20 logements,
- Dans le périmètre 2 (centre élargi) :
  - plus de 40 logements,

25 % de la surface de plancher destinée à l'habitat doivent être affectés à des logements sociaux, tels que définis au Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur.



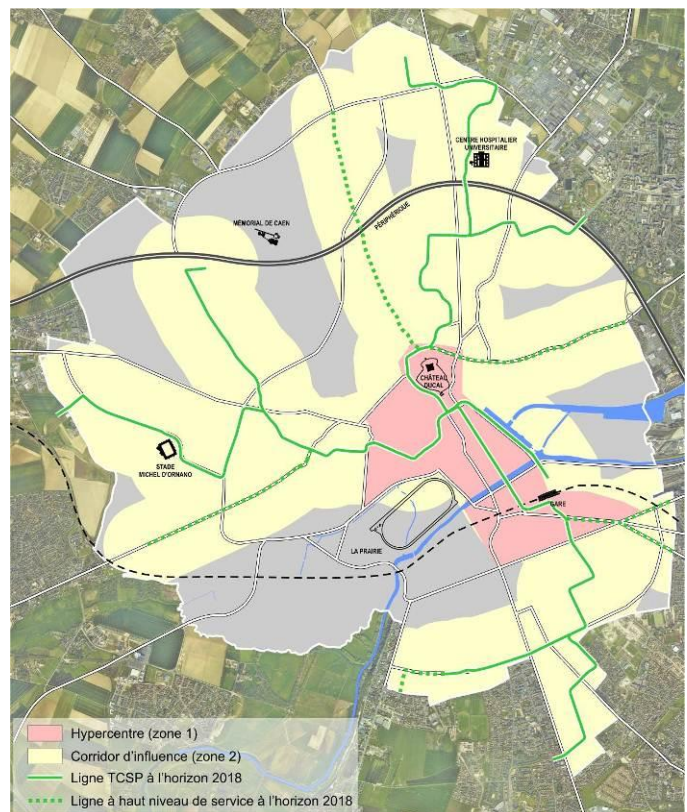
### Périmètre d'attractivité des transports en commun

Cette disposition concerne essentiellement l'application de l'article 12 du règlement par zone.

Les normes de stationnement peuvent être différenciées selon que le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un « périmètre d'attractivité des transports en commun », qui est reporté au plan n°4.2.2.

Ce périmètre est décomposé en deux zones :

- la zone 1 correspondant à l'hyper centre ;
- la zone 2, correspondant aux corridors d'influence de transport en commun, c'est-à-dire à des bandes, comptées perpendiculairement par rapport à l'axe de l'emprise d'un transport en commun, d'une profondeur de :
  - 500 mètres pour les lignes de TCSP
  - 400 mètres pour les lignes à niveau élevé de service.



## Plantes invasives

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 13 du règlement par zone.*

La liste des plantes ci-dessous, sont des plantes invasives qu'il est déconseillé d'introduire dans la composition des espaces verts\*.

PLANTES LIGNEUSES INVASIVES	
Acer negundo	Erable à feuilles de frêne
Ailanthus altissima	Ailante glanduleux
Baccharis halimifolia	Seneçon en arbre
Buddleja davidii	Buddleia de David
Cupressus macrocarpa	Cyprès de Lambert
Euonymus japonicus	Fusain du Japon
Lonicera japonica	Chevrefeuille du Japon
Lycium barbarum	Lyciet commun
Parthenocissus inserta	Fausse vigne vierge de Virginie
Phytolacca americana	Raisin d'Amérique
Prunus laurocerasus	Laurier cerise
Rhododendron ponticum	Rhododendron pontique
Robinia pseudo-acacia	Robinier faux-acacia
Rosa rugosa	Rosier rugueux
PLANTES HERBACEES INVASIVES	
Ambrosia artemisifolia	Ambroisie à feuilles d'armoise
Aster novi-belgii	Aster de Nouvelle-Belgique
Azolla filicoïdes	Fougère d'eau
Berteroa incana	Alysson blanchâtre
Bidens frondosa	Bidents à fruits noir
Bromus willdenowii	Brome purgatif
Conyza sumatrensis	Vergerette de Sumatra
Cortaderia selloana	Herbe de la Pampa
Crassula helmsii	Crassule de Helms
Elodea sp.	Elodée
Epilobium adenocaulon	Epilobe cilié
Fallopia japonica	Renouée du Japon
Fallopia sachalinensis	Renoué de Sakhaline
Heracleum mantegazzianum	Berce du Caucase
Impatiens glandulifera	Balsamine de l'Himalaya
Impatiens parviflora	Petite balsamine
Lagarosiphon major	Lagarosiphon
Lemna minuta	Lentille d'eau minuscule
Ludwigia sp.	Jussies
Myriophyllum aquaticum	Myriophylle du Brésil
Paspalum dilatatum	Paspale dilaté
Polygonum polystachium	Renouée à nombreux épis
Senecio inaequidens	Seneçon du cap
Solidago canadensis	Solidage du Canada
Solidago gigantea	Solidage glabre
Sporobolus indicus	Sporobole tenace

## Plantes ligneuses locales

Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 13 du règlement par zone.

La liste des plantes ci-dessous, sont des plantes locales qu'il est conseillé d'introduire dans la composition des espaces verts\*.

Erable champêtre	Acer campestre L.	Poirier sauvage	Pyrus pyraaster burgsd.	Peuplier tremble
Erable Plane	Acer platanoides L.	Chêne sessile	Quercus petraea (Mattuschka)	Merisier
Erable Sycomore	Acer pseudoplatanus L.	Chêne pédonculé	Quercus robur L.	Prunellier
Marronnier d'Inde	Aesculus hippocastanum L.	Cassis	Ribes nigrum L.	Prunellier à gros fruits
Aulne glutineux	Alnus glutinosa (L.) Gaertn.	Groseillier rouge	Ribes rubrum L.	Poirier à feuilles en cœur
Aulne blanc	Alnus incana (L.) Moench.	Rosier agreste	Rosa agrestis Savi	Populus tremula L.
Amélanchier à feuilles ovales	Amelanchier ovalis Med.	Rosier des champs	Rosa arvensis Hudson	Prunus avium L.
Epine-vinette commune	Berberis vulgaris L.	Rosier à fleurs en corymbe	Rosa corymbifera Borkh.	Prunus spinosa L.
Bouleau blanc d'Europe	Betula pendula Roth.	Rosier Deséglise	Rosa deseglisei Boreau	Prunus x fruticans Weihe
Bouleau pubescent	Betula pubescens Ehrh.	Rosier sauvage	Rosa gr. canina L.	Pyrus cordata Desv.
Callune fausse-bruyère	Calluna vulgaris (L.) Hull	Rosier à petites fleurs	Rosa micrantha Borrer. ex Sm	Prunier Saint-Julien
Charme commun	Carpinus betulus L.	Rosier à feuilles obtuses	Rosa obtusifolia Desv.	Cerisier de Sainte-Lucie
Chataignier	Castanea sativa Mill.	Rosier pimprenelle	Rosa pimpinellifolia L.	Prunus insititia L.
Clématite des haies	Clematis vitalba L.	Rosier rouillé	Rosa rubiginosa L.	Prunus mahaleb L.
Cornouiller mâle	Cornus mas L.	Rosier tomenteux	Rosa tomentosa Sm.	Epicea commun
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea L.	Rosier d'Angers	Rosa x andegavensis Bastard	Peuplier blanc
Noisetier commun	Corylus avellana L.	Rosier luisant	Rosa x nitidula Besser	Picea abies (L.) Karst.
Aubépine à 2 styles	Crataegus laevigata (Poir.) DC.	Framboisier	Rubus idaeus L.	Populus alba L.
Aubépine monogyne	Crataegus monogyna Jacq.	Fragon	Ruscus aculeatus L.	Viorne obier
Genêt à balais	Cytisus scoparius (L.) Link.	Saule blanc	Salix alba L.	Griottier
Laurier des bois	Daphne laureola L.	Saule roux	Salix atrocinerea Brot.	Viburnum opulus L.
Bois-gentil	Daphne mezereum L.	Saule à oreillettes	Salix aurita L.	Prunus cerasus L.
Bruyère ciliée	Erica ciliaris Loefl. ex L.	Saule marsault	Salix caprea L.	
Bruyère cendrée	Erica cinerea L.	Saule cendré	Salix cinerea L.	
Bruyère à 4 angles	Erica tetralix L.	Saule rampant	Salix repens L.	
Bruyère vagabonde	Erica vagans L.	Saule des sables	Salix repens L. ssp. dunensis	
Bruyère de Watson	Erica x watsonii Benth.	Saule rampant à feuilles de romarin	Salix repens L. ssp. rosmarinifolia	
Fusain d'Europe	Euonymus europaeus L.	Saule des vanniers	Salix viminalis L.	
Fusain à larges feuilles	Euonymus latifolius (L.) Mill. L.	Sureau noir	Sambucus nigra L.	
Hêtre commun	Fagus sylvatica L.	Alisier blanc	Sorbus aria (L.) Crtz.	
Figuier	Ficus carica L.	Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia L.	
Bourdaine	Frangula alnus Mill.	Alisier de Fontainebleau	Sorbus latifolia (Lam.) Pers.	
Frêne commun	Fraxinus excelsior L.	Alisier torminal	Sorbus torminalis (L.) Crtz.	
Genêt d'Angleterre	Genista anglica L.	Genêt d'Espagne	Spartium junceum L.	
Genêt poilu	Genista pilosa L.	Tamaris de France	Tamarix gallica L.	
Genêt sagitté	Genista sagittalis L.	If	Taxus baccata L.	
Genêt des teinturiers	Genista tinctoria L.	Thym précoce	Thymus praecox Opiz	
Lierre grim pant	Hedera helix L.	Serpolet commun	Thymus pulegioides L.	
Houx commun	Ilex aquifolium L.	Faux-thym	Thymus serpyllum L.	
Noyer commun	Juglans regia L.	Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata Mill.	
Genevrier commun	Juniperus communis L. ssp. communis	Ajonc d'Europe	Ulex europaeus L.	
Cytise faux-ébénier	Laburnum anagyroides Med.	Ajonc de Le Gall	Ulex galii Planch.	
Troène commun	Ligustrum vulgare L.	Ajonc humile	Ulex galii Planch. var. humilis Planch.	
Chèvrefeuille des bois	Lonicera periclymenum L.	Ajonc nain	Ulex minor Roth.	
Chèvrefeuille des haies	Lonicera xylosteum L.	Orme blanc	Ulmus glabra Huds	
Pommier cultivé	Malus sylvestris L. ssp. mitis	Orme champêtre	Ulmus minor Mill.	
Pommier sauvage	Malus sylvestris L. ssp. sylvestris	Myrtille	Vaccinium myrtillus L.	
Néflier commun	Mespilus germanica L.	Viorne cotonneuse	Viburnum lantana L.	

## Recul

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 6 du règlement par zone.*

Le recul est la distance comptée perpendiculairement de chaque point de la construction, non compris les saillies telles que balcons en porte à faux, éléments de modénature, débords de toiture, brise soleil, au point le plus proche de l'alignement\* des voies et emprises publiques, et / ou des berges de l'Orne, et du canal.

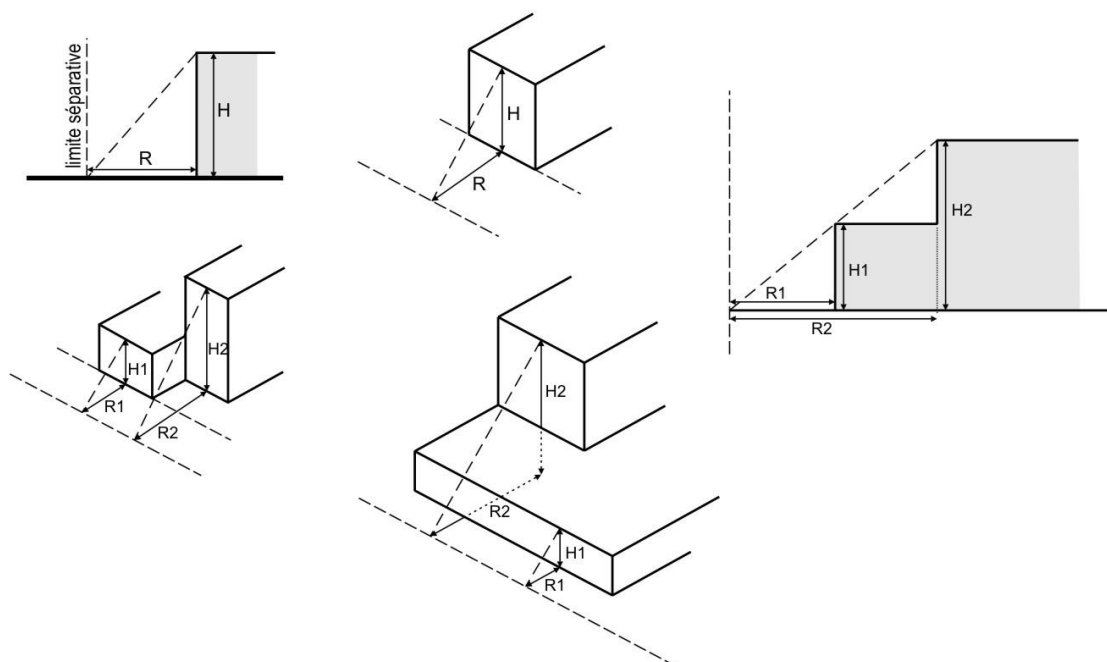
Dans certains cas, expressément précisés dans le règlement des zones, le recul est mesuré à compter de l'axe des voies. Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU, en cas d'isolation par l'extérieur, n'est pas prise en compte pour le calcul du recul l'épaisseur des matériaux isolants, dans une limite de 50 cm.

## Retrait

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 7 du règlement par zone.*

Le retrait (R) est la distance comptée perpendiculairement de chaque point de la construction, non compris les éléments de modénature, brise soleil, débords de toiture, lucarnes et balcons au point le plus proche de la limite séparative\*.

Toutefois, pour les constructions existantes\* avant la date d'approbation du présent PLU, en cas d'isolation par l'extérieur, n'est pas prise en compte pour le calcul du retrait l'épaisseur des matériaux isolants, dans une limite de 50 cm.



## Risque d'inondation

Sont délimités au plan de zonage (plan n°4.2.2), les espaces soumis à des risques d'inondation.

Dans ces espaces, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit respecter les dispositions du Plan de Prévention Multi-risques (PPRM) de la basse vallée de l'Orne telles qu'elles figurent dans les annexes du dossier de PLU (pièce n°5).

En outre, dans les secteurs concernés par le risque de remontée des nappes phréatiques, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit être conçu pour faire obstacle à l'infiltration d'eau dans les constructions et installations et ne pas affecter la qualité des nappes.

## Risques sismiques

En application du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010, la délimitation des zones de sismicité sur le territoire national intègre la commune de Caen dans une zone de sismicité faible (niveau 2).

L'attention du constructeur est attirée par l'application de règles spécifiques qui en résultent (cf. note d'information dans les annexes du PLU pièce n°5.1).

### **Risques liés à la présence éventuelle d'anciennes carrières (secteurs et sous secteurs indicés « w »)**

Les secteurs indicés « w » aux plans de zonage correspondent aux secteurs dont le sous-sol peut être affecté par la présence, présumée ou avérée, d'anciennes carrières.

Dans ces secteurs, il est recommandé au demandeur de s'informer auprès du service des carrières de la Ville pour prendre connaissance des prescriptions du cahier des charges des confortements de carrières précisant les modalités d'admissibilités et les limites de surcharges qui doivent être prises en compte pour la réalisation du projet.

### **Saillies au-dessus du domaine public**

Les saillies au-dessus du domaine public sont autorisées au titre de l'occupation du domaine public, sur les voies d'une largeur supérieure à 10 mètres, pour des surfaces de balcon non closes ne constituant pas des surfaces de plancher, situées au moins à 3,50 mètres au-dessus du niveau du sol du domaine public au droit de la construction. La profondeur de ces saillies, comptée perpendiculairement à la façade, ne peut excéder 80 centimètres.

### **Sol existant avant travaux / sol existant après travaux**

Le sol existant avant travaux est le niveau du sol tel qu'il existe, hors sous-sol, dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Le sol après travaux est le niveau du sol, hors sous-sol, tel qu'il résulte de la réalisation du projet.

### **Terrain**

*Cette définition concerne tous les articles du règlement par zone.*

Un terrain est une unité foncière d'un seul tenant, composé d'une ou de plusieurs parcelles cadastrales, délimité par les voies et autres propriétés qui le cernent.

### **Terrain d'angle**

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 7 du règlement par zone.*

Sont considérés comme terrains d'angle, les terrains situés à l'intersection d'au moins deux voies distinctes.

### **Traitement paysager**

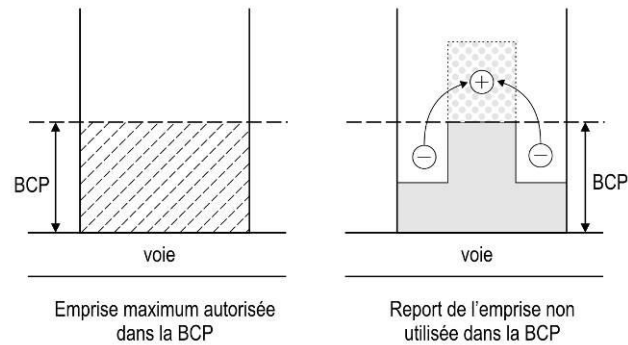
*Cette définition concerne essentiellement l'application des articles 6 et 13 du règlement par zone.*

Certains espaces libres\*, au regard de leur situation, nécessitent une qualité dans leur aménagement, c'est-à-dire recevoir un traitement paysager, sans pour autant être qualifiés d'espace vert\* au sens du présent titre. Ce traitement paysager peut-être végétal, minéral ou encore créer une composition alliant matériaux et végétaux. La conception de ce traitement doit avoir un caractère pérenne.

### Transfert d'emprise au sol

*Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 9 du règlement de la zone UB, pour le secteur UBa, et de la zone UD pour le secteur UDa.*

BCP : bande de constructibilité principale\*



### Voie

*Cette définition concerne essentiellement l'application des articles 3 et 6 du règlement par zone.*

Sont considérées comme voies, les espaces publics ou privés, existants, à modifier ou à créer qui peuvent assurer la desserte automobile, cyclable ou piétonne.



## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**





## ZONE UA

La zone UA et ses différents secteurs correspondent au centre ville et aux autres espaces de centralité.

Edifiés à différentes périodes de l'histoire urbaine de la ville, ces espaces ont des morphologies différentes.

La **zone UA**, à l'exception de ses secteurs, correspond au cœur de ville ancien.

Dans la zone UA, quatre secteurs sont identifiés :

- le **secteur UAa**, composé de différents sites de renouvellement :
  - UAab** : sous-secteur de Beaulieu, dont le sous-secteur UAab1 concernant Beaulieu Nord-Est
  - UAaf** : sous-secteur de la Folie Couvrechef
  - UAag** : sous-secteur Gardin
  - UAar** : sous-secteur des Rives de l'Orne
  - UAat** : sous-secteur de Tourville
- le **secteur UAb** : périphérie du cœur de ville
- le **secteur UAc** : îlots de la reconstruction (axe château/gare)
- le **secteur UAd** : anciens villages : Vaucelles, la Maladrerie et Venois.

Les secteurs ou sous-secteurs indicés « **w** » correspondent à des espaces de risque de présence d'anciennes carrières.

**Certains secteurs, localisés au plan 4-2-1, font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles tout projet doit être compatible. Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies dans le document 3 du dossier de PLU.**

Le règlement de la zone UA est complété par des définitions et des dispositions communes qui figurent au titre 1 du présent règlement et auquel il convient de se reporter. Il comprend :

- les définitions des termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) ;
- les dispositions réglementaires communes à différentes zones tels que, par exemple, le risque d'inondation, le risque de présence d'anciennes carrières.

## Article 1 – Zone UA : Occupations et utilisations du sol interdites

---

### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
3. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les casses automobiles, dépôts et décharges à l'air libre, ainsi que les abris de fortune ;
4. les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, aménagements, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;
5. les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, ainsi que les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

## Article 2 – Zone UA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

### Sont admises sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous.

#### 1. Les installations classées\*

Les installations classées\* nouvelles ne doivent pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques,

L'extension ou la modification des installations classées\* existantes ne doit pas engendrer une aggravation du risque ni des nuisances.

2. **Les constructions à destination d'entrepôt** doivent être liées et nécessaires à une activité économique implantée ou à implanter sur le même terrain.
3. **Le long d'un linéaire de rez-de-chaussée actif \*** figurant au plan de zonage (plans n° 4.2.3 et 4.2.4), la destination des rez-de-chaussée des constructions doit respecter les dispositions fixées au titre 1 du règlement.
4. **Dans le périmètre de mixité réglementée de l'habitat\*** délimité au plan de zonage (plan n° 4.2.2), les constructions nouvelles destinées à l'habitat doivent comporter un pourcentage de logements sociaux conformément aux dispositions fixées au titre 1.
5. **Dans les espaces soumis à des risques d'inondation** délimités au plan de zonage (plan n° 4.2.2), tout projet doit respecter les dispositions du présent règlement ainsi que celles fixées au titre 1.
6. **Dans les secteurs et sous-secteurs indicés « w »**, indiquant la présence éventuelle d'anciennes carrières, tout projet doit respecter les dispositions du présent règlement ainsi que celles fixées au titre 1.

## Article 3 – Zone UA : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

---

### 3.1 Les accès\*

Les accès\* doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

#### **Pour les accès automobiles**

Les caractéristiques et la configuration des accès\* doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès\* doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.

Le nombre et la configuration des accès doivent être strictement liés et nécessaire à l'occupation du sol.

Toute création d'accès automobile sur les voies piétonnes doit être justifiée par l'impossibilité d'accès sur une autre voie\*.

Les espaces ou accès\* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle de la voie. Ils doivent demeurer discrets et être le moins perturbants possible pour la circulation publique.

### 3.2 Les voies\*

Les caractéristiques des voies\* existantes ou à créer doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'utilisation des moyens de secours, de lutte contre l'incendie et la collecte des déchets ménagers ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

**En outre**, les voies\* nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

Les voies\* nouvelles en impasse doivent présenter une longueur inférieure à 50 mètres.

En outre, dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, les voies\* nouvelles et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec ces orientations (pièce n°3 du dossier de PLU).

## **Article 4 – Zone UA : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

---

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

Tout aménagement nouveau, construction ou installation nouvelle, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau public d'assainissement.

Pour toute construction nouvelle et pour toute extension\* de construction existante\*, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément au règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

#### **4.2.1 Eaux usées**

##### **Les eaux usées domestiques et assimilées**

Toute construction engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

En l'absence de réseau, les installations doivent respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

##### **Les eaux usées non domestiques**

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être imposés en fonction de la nature et / ou de la spécificité des projets, conformément aux prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

### **4.3 Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements, doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné et répondant aux règlements en vigueur sur l'assiette foncière de l'opération (cf. annexes du PLU pièce n° 5 règlement de collecte de Caen La Mer et règlement sanitaire départemental).

### **4.4 Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'électricité et de téléphonie doivent être sur le terrain d'assiette de la construction, réalisés en souterrain. Ils doivent être prévus en souterrain dans le cas où le réseau de distribution est aérien sur la voie.

## **Article 5 – Zone UA : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article 6 – Zone UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation seront appliquées lot par lot.

### 6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies\* et emprises ouvertes en permanence au public (mails, coulées vertes,...) ainsi que par rapport aux berges de l'Orne.

### 6.2 Règle générale

#### **6.2.1 Dispositions générales**

##### **Dans la zone UA et ses secteurs**

Les constructions doivent être implantées dans le respect de la continuité du front bâti existant, à l'alignement ou en recul selon le cas.

En l'absence de front bâti, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de 5 mètres minimum.

#### **6.2.2 Dispositions graphiques**

Dans tous les cas, dès lors que figure aux plans de zonage une marge de recul\*, les constructions doivent être implantées :

- à l'aplomb de la limite de la marge de recul imposée ;
- à l'aplomb ou en recul de la marge de recul minimale.

**Dans le sous-secteur UAat** les constructions doivent être implantées dans la bande définie graphiquement et dans le respect du recul\* indiqué graphiquement.

### 6.3 Dispositions particulières

#### **Le long de l'Orne**

Les constructions doivent être implantées avec un recul\* minimum de 10 mètres à compter des berges.

#### **Le long des voies d'une largeur inférieure à 3,50 mètres**

Les constructions doivent être implantées dans le respect du front bâti\*. En l'absence d'un front bâti constitué, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 1,75 mètre par rapport à l'axe de la voie.

**Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement**, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\*, à la date d'approbation du présent PLU, non conformes aux dispositions du paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en conservant le même recul\* que celui de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, d'assurer la continuité du front bâti\* dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul que l'une des constructions implantées sur un des terrains\* limitrophes ;

3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 6.2. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul\* avec un minimum d'un mètre ;
4. lorsque le choix d'implantation de la construction est justifié par le maintien ou la restitution de vues ou perspectives sur un bâtiment ou édifice de qualité.

## **Article 7 – Zone UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation seront appliquées lot par lot.

L'implantation des constructions ou parties de construction est différente selon que ces dernières se situent dans la bande de constructibilité principale\* ou au-delà de cette bande, à l'exception des **sous-secteurs UAag et UAar**. Dans ces deux derniers secteurs, la bande de constructibilité principale s'étend à l'ensemble du terrain d'assiette du projet, de sorte que les dispositions relatives à l'implantation des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale\* ne sont pas applicables.

### **7.1 Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale\***

#### **7.1.1 Profondeur de la bande de constructibilité principale\***

- dans la zone UA et le secteur UAac : 18 mètres ;
- dans les secteurs UAab et UAad : 13 mètres ;
- dans le sous-secteur UAab : 16 mètres et dans le sous secteur UAab1, l'ensemble du terrain (les dispositions au-delà de la bande constructible principale ne sont pas applicables) ;
- dans le sous-secteur UAaf : 15 mètres ;
- dans les sous-secteurs UAag et UAar : l'ensemble du terrain (les dispositions au-delà de la bande constructible principale ne sont pas applicables) ;
- dans le sous-secteur UAat, la bande de constructibilité principale figure aux plans de zonage.

#### **7.1.2 Règle générale**

##### **Dans la zone UA, le secteur UAab et les sous-secteurs UAar et UAat**

Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales\* sur tout ou partie de la profondeur de la bande de constructibilité principale\*.

Toutefois, **dans le sous-secteur UAat**, le long de la rue Basse, les constructions ne doivent pas occuper plus de 70% de la longueur de la bande constructible sur le terrain.

**Dans les secteurs UAac et UAad**, les constructions doivent être implantées sur une limite séparative latérale \* au moins.

**Dans les sous-secteurs UAab, UAab1, UAag et UAaf**, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales \* ou en retrait\* de ces dernières.

##### **Dans tous les cas :**

Les constructions peuvent être implantées en [limite de fond de terrain]\*, dès lors que cette dernière est située dans la bande de constructibilité principale.

Dans le cas où les constructions sont édifiées en adossement à une construction existante\*, située sur le terrain limitrophe et implantée sur la limite séparative latérale\*, elles doivent s'inscrire dans la limite des héberges\* de cette dernière, sauf si elle s'avère être [hors d'échelle]\*. Si cette construction limitrophe ne s'étend pas sur toute la profondeur de la bande de constructibilité principale, la partie du projet située au-delà de ses héberges doit respecter le retrait\* fixé au paragraphe 7.3 (cf titre 1, « module d'adaptation du volume des constructions en limite séparative»).

### 7.1.3 Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 7.1.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du présent PLU, non conformes aux dispositions des paragraphes 7.1.2 et 7.3. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en conservant la même implantation que la construction existante\* par rapport aux limites séparatives latérales, sans toutefois pouvoir créer de baie(s)\* dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas les dispositions du paragraphe 7.3 ;
2. quand sur le terrain limitrophe de celui du projet une construction est implantée en retrait de moins de 5 mètres de la limite séparative latérale et dont la façade donnant sur cette limite dispose de baies, une implantation en retrait est imposée ;
3. dans le cas où les constructions sont implantées sur un terrain ayant une largeur de plus de 18 mètres en façade sur rue, elles peuvent être implantées en retrait\* d'une ou des limites séparatives latérales\* ;
4. lorsqu'il s'agit d'une construction édifiée sur un terrain d'angle\*, dans ce cas la construction peut être implantée en retrait\* de l'une des limites séparatives latérales\* ;
5. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 7.1.2. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales \* ou en retrait\* de ces dernières avec un minimum de 3,50 mètres.

## 7.2 Implantation des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale\*

### 7.2.1 Champ d'application

**Ces dispositions ne concernent pas les sous secteurs UAab1, UAag et UAar.**

### 7.2.2 Règle générale

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait des limites séparatives\*.

Toutefois, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- dès lors que la hauteur maximale de la construction est au plus égale à 3,50 mètres ;
- dès lors que la construction s'adosse à un mur ancien, dans la limite de la hauteur dudit mur et avoir une épaisseur maximale de 6 mètres, comptés perpendiculairement à partir de la limite séparative ;
- dès lors que la construction s'adosse à une construction existante, située sur le terrain limitrophe et implantée sur la limite séparative. Dans ce cas la construction doit s'inscrire, au maximum, dans les limites des héberges de cette dernière, et avoir une épaisseur maximale de 6 mètres, comptés perpendiculairement à partir de la limite séparative.

**Dans le secteur UAat** aucune construction n'est admise à l'exception des aires de stationnement semi enterrées n'entrant pas dans le champ d'application de [l'emprise au sol des constructions]\*, des édicules de faible importance liés à la réalisation des réseaux d'infrastructure publics ainsi que des édicules liés aux aménagements paysagers.

## 7.3 Règles de retrait\*

Dès lors qu'une construction est implantée en retrait\* des limites séparatives\*, le retrait\* doit respecter les dispositions ci-après selon les modalités de calcul définies au titre 1 du présent règlement.

**Dans la zone UA et ses secteurs UAb, UAc et UAd et les sous-secteurs UAag, UAar et UAat :**



En cas de retrait\* des constructions par rapport à la limite séparative\*, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade\* ou partie de façade de la construction ( $R = H/2$ ), avec un minimum de 3,50 mètres.

**Dans les sous-secteurs UAab, UAab1 et UAaf :**

En cas de retrait\* des constructions par rapport à la limite séparative\*, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade\* ou partie de façade de la construction ( $R = H/2$ ) avec un minimum de 5 mètres.

## **Article 8 – Zone UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle de prospect ne sera opposable qu'à l'intérieur de chaque lot.

### **8.1 Règle générale**

#### ***8.1.1 Dans la zone UA, à l'exception de l'ensemble de ses secteurs et sous secteurs***

La distance\* minimale entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade de la construction la plus élevée ( $H/2$ ), avec un minimum de 2 mètres.

#### ***8.1.2 Dans les secteurs et sous-secteurs***

La distance\* minimale entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à :

- la hauteur de la façade\* ou partie de façade de la construction la plus haute, avec un minimum de 5 mètres, si la façade la plus basse comporte au moins une baie principale\* ;
- la hauteur de la façade\* ou partie de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 5 mètres, si cette dernière ne comporte pas de baies principales\* et que la façade la plus haute en comporte ;
- la plus petite des cotes suivantes - hauteur de la façade\* ou partie de façade la plus basse ou moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute - avec un minimum de 3,50 m, si aucune des deux façades ne comporte de baie principale\*.

### **8.2 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif**

L'implantation des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif sur une même propriété n'est pas réglementée.

### **8.3 Les annexes**

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux distances entre une construction annexe\* et une construction existante. Dans ce cas, la distance séparant les deux constructions doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction annexe, avec un minimum de 2 mètres.

## **Article 9 – Zone UA : Emprise au sol des constructions**

---

### **9.1 Règle générale**

#### ***9.1.1 Dans la zone UA et les secteurs UAab, UAac et UAad et les sous-secteurs UAat et UAaf***

Le coefficient, maximal, d'emprise au sol\* maximal des constructions est différent pour les terrains ou parties de terrain situés dans la bande de constructibilité principale\* ou au-delà de celle-ci.

**• Dans la bande de constructibilité principale\***

Le coefficient d'emprise au sol\* maximal des constructions est de 100%.

**Dans le sous-secteur UAat**, le coefficient d'emprise au sol\* maximal des constructions est de 75%.

**• Au-delà de la bande de constructibilité principale**

**Dans la zone UA et le secteur UAac**, le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est de :

- 100 % pour les rez-de-chaussée à destination de commerce,
- 100 % pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 60% dans les autres cas.

**Dans les secteurs UAab et UAad**, le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à 30%.

Pour les constructions existantes\* avant la date d'approbation du présent PLU édifiées, en tout ou partie, au-delà de la bande de constructibilité principale, et dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 30% de la partie de terrain située au-delà de la bande de constructibilité principale, une augmentation de 20% de son emprise au sol située au-delà de la bande de constructibilité principale est admise, dans le respect des autres dispositions du présent règlement. Cette disposition n'est applicable qu'une seule fois après la date d'approbation du présent PLU.

**Dans le sous-secteur UAat**, le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est de 10%.

**Dans le sous-secteur UAaf**, le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est de 40%.

**9.1.2 Dans les sous-secteurs UAab, UAab1, UAag et UAar**

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions sur l'ensemble du terrain est au plus égal à :

- 70%, **dans le sous-secteur UAab** ;
- 45% **dans le sous secteur UAab1**.

**Dans le sous-secteur UAar**, le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est de 100%. Toutefois pour les parties de construction ayant une hauteur supérieure à 10 mètres, le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à 50%.

**Dans le sous-secteur UAag**, l'emprise au sol\* des constructions n'est pas réglementée.

**Dans tous les cas**, pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

## Article 10 – Zone UA : Hauteur maximale des constructions

### 10.1 Dans la zone UA et ses secteurs UAa, UAb, UAc et UAd et le sous-secteur UAag

#### 10.1.1 Dans la bande de constructibilité principale\*

La règle applicable est celle de la hauteur relative\* des constructions.

#### 10.1.2 Au-delà de la bande de constructibilité principale\*

Dans le respect, notamment, des dispositions de l'article 7 (paragraphe 7.2.2), les constructions peuvent atteindre au maximum la même altimétrie que celles édifiées, sur le même terrain d'assiette, dans la bande de constructibilité principale. En l'absence de construction ou en présence de constructions hors d'échelle\* dans la bande de constructibilité principale\*, la hauteur maximale des constructions est similaire à celle qui serait autorisée dans la bande de constructibilité principale\*.

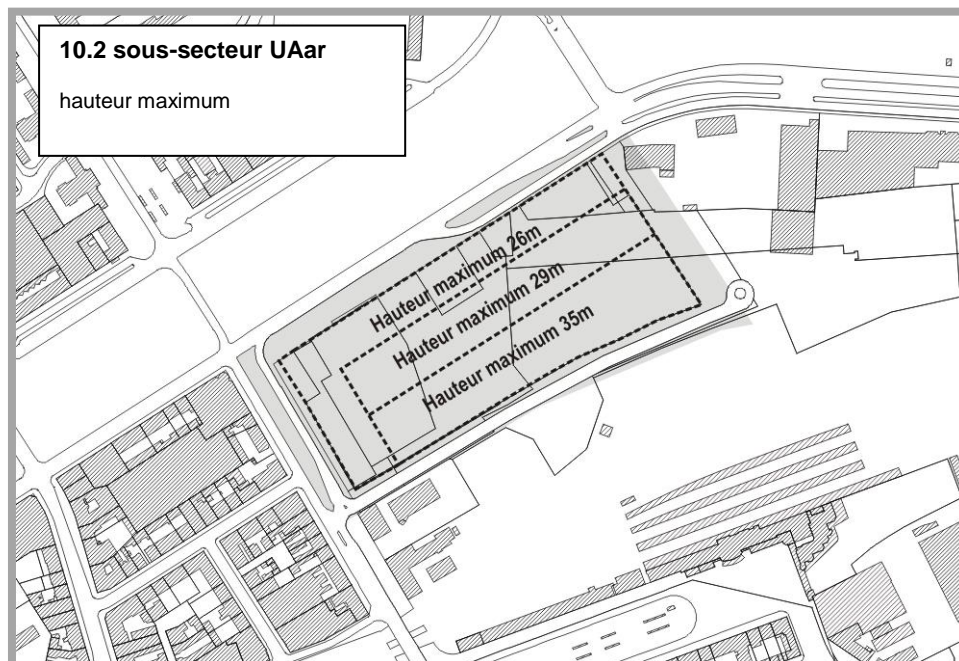
Dans le secteur UAc, la hauteur maximale\* des constructions est de R+1.

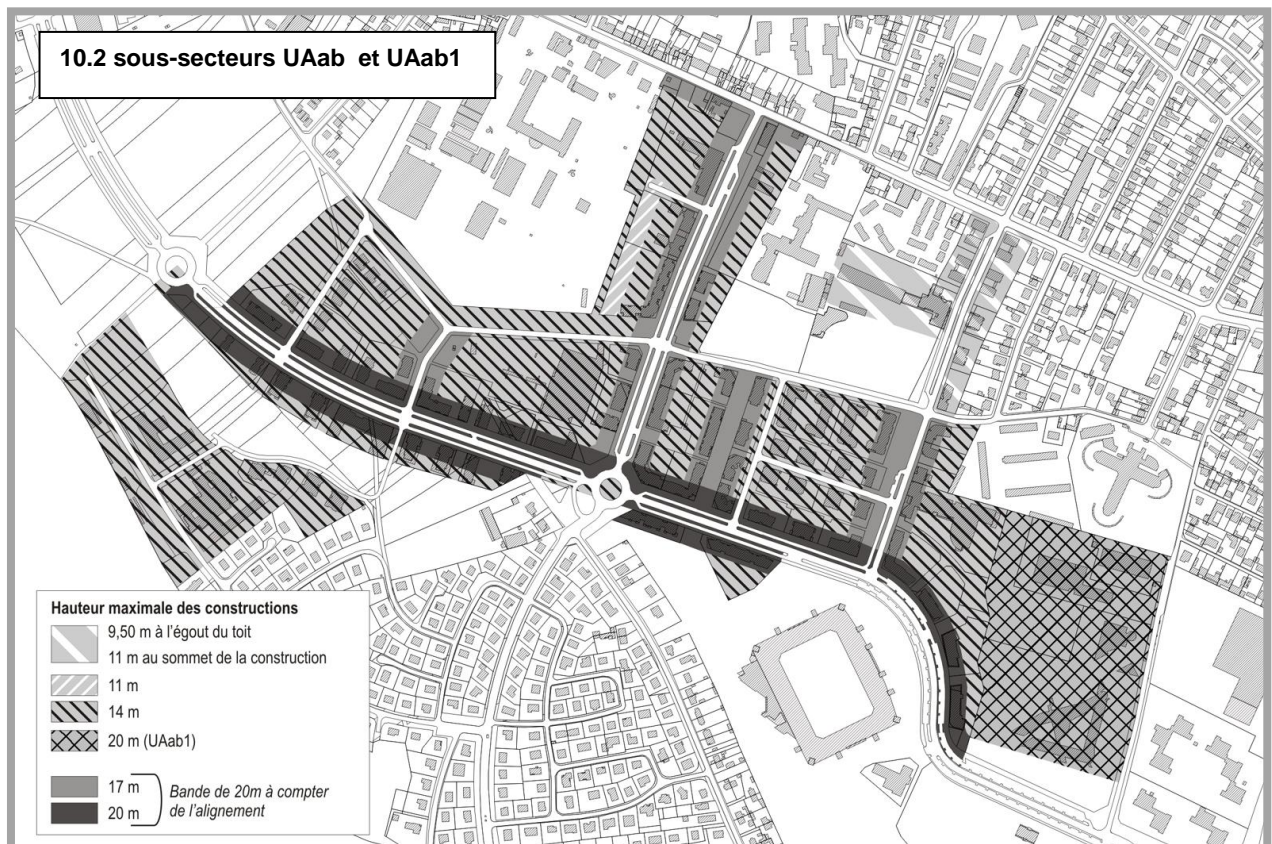
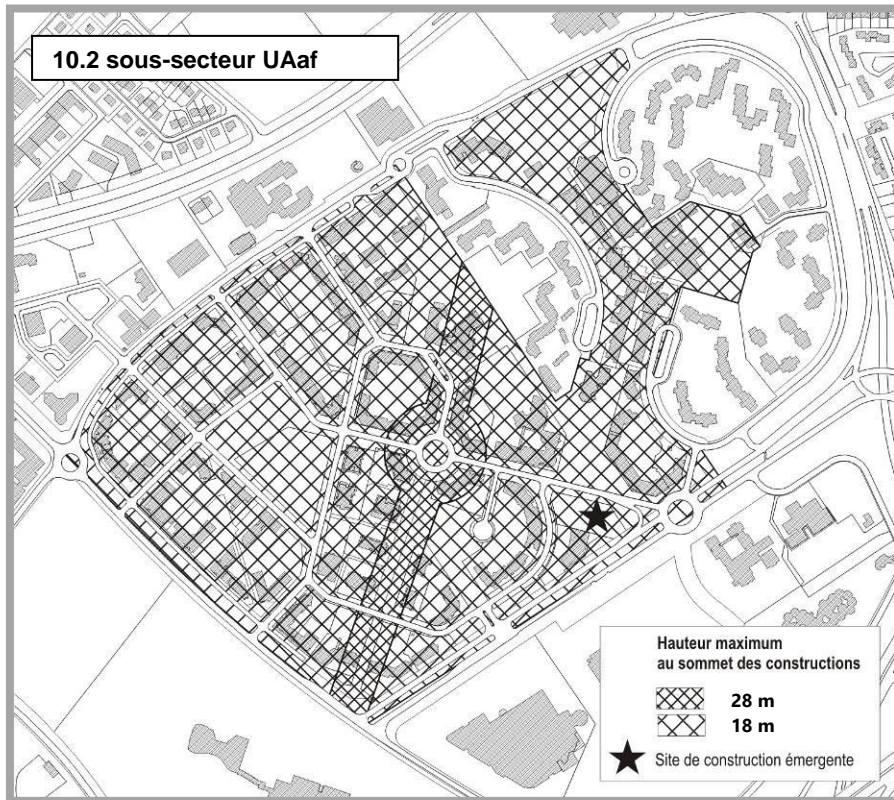
### 10.2 Dans les sous-secteurs UAab, UAaf et UAar

La hauteur maximale\* des constructions est fixée selon les plans ci-joints.

Au-delà de cette hauteur et dans une limite de 1,50 mètre, sont admis les locaux techniques et les effets architecturaux de couronnement des constructions.

Dans le sous-secteur UAaf, sur le terrain identifié au plan de zonage comme « **site de construction émergente** », la hauteur maximale des constructions résulte de l'application des orientations d'aménagement et de programmation telles qu'elles sont définies au document n°3 du dossier de PLU.





### **10.3 Dans le sous-secteur UAat**

La hauteur maximale\* des constructions est limitée à 20 mètres.

Au-delà de cette hauteur et dans une limite de 1,50 mètre, sont admis les locaux techniques et les effets architecturaux de couronnement des constructions.

### **10.4 Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif**

Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales des constructions fixées ci-dessus sont applicables, sauf dans les cas suivants :

- dès lors que leurs caractéristiques techniques imposent une hauteur plus importante ;
- pour la réalisation d'un effet signal, dans la limite de 5% de l'emprise de la construction projetée ;
- pour les extensions\* réalisées dans le cadre de la mise aux normes ou de l'amélioration fonctionnelle des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur de la construction en extension peut atteindre celle de la construction existante.

Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif la règle de l'inscription dans les héberges définie à l'article 7 est substituée par une hauteur maximale définie par la hauteur maximale d'une construction à laquelle il est possible d'ajouter jusqu'à 2 mètres.

### **10.5 Dispositions graphiques**

Outre les dispositions prévues au présent règlement, dans le champ d'application du cône de vue délimité au plan de zonage, la hauteur maximale\* des constructions est limitée par les cotes NGF mentionnées à chaque extrémité du cône.

### **10.6 Dispositions particulières**

Dans le cadre d'un projet de démolition reconstruction, la nouvelle construction peut atteindre la hauteur maximale\* de la construction initiale, nonobstant les dispositions du présent article.

En cas de remplacement d'une construction appartenant à un ensemble ordonnancé ou assimilé, les hauteurs de toiture et de corniche doivent être établies conformément à celles des constructions voisines.

## **Article 11 – Zone UA : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

---

### **11.1 Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2 Interventions sur les constructions existantes**

#### ***11.2.1 Principes généraux***

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions\* de conception architecturale contemporaine.

### **11.2.2 Matériaux et aspect des constructions**

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

En revanche, les assemblages de pierres faits pour être enduits doivent demeurer enduits. L'enduit doit être teinté.

Les matériaux bruts destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduits.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, garde-corps, éléments de serrurerie, marquises ...) doivent être conservés et restaurés. Les volets en bois doivent être peints. Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes. La tonalité de la pierre de Caen est celle qu'il convient de maintenir pour les façades qui présentent cet aspect. Les huisseries doivent être de couleur claire (blanc, gris clair...) ou foncée (anthracite, noir...) si elle est adaptée au secteur et / ou à la construction en cause, mais à l'exclusion des teintes vives. Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie.

Les châssis de toit doivent être insérés dans le pan de toiture pour respecter une saillie minimale.

L'implantation de dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doit être réalisée de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration aux caractéristiques architecturales de la construction.

Les devantures commerciales doivent être réalisées, dans leur forme et leurs dimensions, en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

### **11.2.3 Ravalement**

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt patrimonial.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

## **11.3 Constructions nouvelles et extensions\***

### **11.3.1 Principes généraux**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée.

Les constructions implantées à l'angle de deux voies doivent être conçues pour concourir à l'ordonnement de l'espace public qui l'environne. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

### **11.3.2 Façades et pignons**

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les niveaux en attique\* doivent être en recul, par rapport à la façade\* sur voie, d'au moins 1,50 mètre.

Les entrées dans les constructions, destinées aux véhicules, doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. A ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels et leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

### 11.3.3 Couronnement des constructions

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique\* ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions limitrophes.

Pour les constructions disposant d'une toiture à pente, la différence d'altimétrie entre la hauteur de façade\* et la hauteur au sommet\* de la construction doit être au plus égale à 6 mètres.

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doivent être implantés de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les lucarnes peuvent dépasser du gabarit de la toiture de la construction défini à l'article 10 dès lors que leur forme, leur implantation, leur nombre et leur proportion correspondent à la typologie des lucarnes traditionnelles (plus hautes que larges) ou sont adaptées à la forme de la toiture de la construction.

### 11.3.4 Façades commerciales et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

Pour les constructions édifiées le long des voies concernées par un **linéaire de rez-de-chaussée actif\***, identifié au plan de zonage, la hauteur minimale du rez-de-chaussée mesurée entre le plancher bas du rez-de-chaussée et celui du premier niveau est fixée à 4,00 mètres.

## 11.4 Clôtures

### 11.4.1 Clôture à l'alignement\*

Ces dispositions concernent les clôtures implantées à l'alignement, ainsi que les parties de clôture implantées dans la marge de recul\*.

Les parties ajourées des clôtures doivent représenter au moins un tiers de leur surface, exception faite des éléments de clôture constitutifs du portail.

Les clôtures doivent être conçues, tant dans leur aspect que leur hauteur, dans la recherche d'une harmonisation avec les clôtures environnantes.

Toutefois, les clôtures des terrains bordant l'avenue Henry Chéron doivent être constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille, afin de préserver leur caractère identitaire. Les clôtures existantes bordant cette rue doivent être mises en valeur.

### 11.4.2 Clôture en limite séparative

La conception des clôtures doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...).

Dans le cas de murs de clôture de pierre, ces derniers doivent être, si possible, préservés et mis en valeur. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des cœurs d'îlot ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer un accès\*.

## 11.5 Ouvrages liés au tri sélectif et au stationnement des vélos

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des constructions liées au tri sélectif des déchets, de celles liées au stationnement des vélos, dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

## **Article 12 – Zone UA : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations de toute nature doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction, d'extension\* et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

### **12.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions nouvelles**

Les espaces à réserver dans les opérations de construction doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules, selon les normes énoncées ci-après.

#### **- Pour les constructions à destination d'habitation :**

- 1 place minimum par logement sauf dispositions contraires du Plan de Déplacements Urbains (PDU)

#### **- Pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, dans la limite d'une place par logement au maximum :**

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé, en tout ou partie, dans la zone 1 ou 2 du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- 0,5 place par logement minimum

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé en dehors des zones 1 ou 2 du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- 0,7 place par logement minimum.

#### **- Pour les constructions à destination de bureaux, d'activités artisanales et industrielles :**

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé, en tout ou partie, du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- dans la zone 1 : le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- dans la zone 2 : le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé en dehors des zones 1 ou 2 du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- 1 place minimum par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **- Pour les constructions à destination de commerce :**

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

#### **- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

- 1 place pour 4 chambres.

#### **- Pour les constructions et installation nécessaires à un service d'intérêt public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les destinations de construction non visées ci-avant :**

- Le nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.

#### **- Pour les résidences gérées seniors ou étudiantes (hors EHPAD et résidences universitaires au sens de l'article R151-46 CU) :**

- 1 place pour deux logements minimum

### **12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions existantes\***

Quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du chapitre 12.1 au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.



**Les règles applicables varient selon la nature de l'opération envisagée.**

**Pour l'extension\* d'une construction non conforme aux dispositions fixées au paragraphe 12.1 :**

- dans le cas où une impossibilité technique fait obstacle à la réalisation de places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée ;
- dans les autres cas, il convient de réaliser les places de stationnement correspondant à la surface de plancher de l'extension\*.

**Pour l'extension\* d'une construction conforme aux dispositions fixées au paragraphe 12.1 :**

- dans le cas d'une extension\* au plus égale à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée. Cette disposition n'est applicable qu'aux premiers 40 m<sup>2</sup> réalisés après la date d'approbation du PLU ;
- dans le cas d'une extension\*, ou d'une construction nouvelle, supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en une ou plusieurs fois, les dispositions applicables sont celles fixées au paragraphe 12.1 pour l'ensemble du bâti, y compris l'extension\* ou la construction nouvelle.

**Pour les changements de destination**

En cas de changement de destination, sans augmentation de la surface de plancher, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Dans le cas contraire, les dispositions ci-dessus relatives aux extensions\* s'appliquent.

**Pour la création de nouveaux logements sans création de surface de plancher**

En cas d'aménagement d'une construction ayant pour effet de créer de nouveaux logements sans augmentation de la surface de plancher, ni changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

### **12.3 Normes de stationnement minimales pour les deux roues non motorisés pour les constructions nouvelles**

**- Pour les constructions à destination d'habitation**

- Les locaux destinés aux 2 roues non motorisés devront avoir une surface minimale de 3m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoute :
  - 1.5m<sup>2</sup> par logement de type chambre, studio, F1 ou F2,
  - 3m<sup>2</sup> par logement de type F3 ou F4,
  - 4.5m<sup>2</sup> par logement de type F5 ou plus.

**- Pour les constructions à destination de bureaux**

- Les locaux destinés aux 2 roues non motorisés devront avoir une surface minimale de 3m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute 1.5m<sup>2</sup> par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**- Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat et d'industrie**

- Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> :
  - 0,75 % de la surface de plancher créée

**- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

En cas de changement de destination d'une construction dont la surface de plancher dépasse les 30m<sup>2</sup>, la réglementation exposée ci-dessus s'applique pour les surfaces concernées par le changement de destination.

## **12.4 Modalités de calcul du nombre de places**

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places de stationnement est comptabilisé par tranche complète.

Lorsque la norme n'est pas exprimée par tranche de surface de plancher et que le calcul du nombre de places de stationnement aboutit à un nombre comportant une décimale, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Seules les places aisément accessibles, ne nécessitant pas ou très peu de manœuvre, entrent dans le décompte du nombre de places de stationnement.

Lorsqu'un projet, comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations.

## **12.5 Modalités de réalisation**

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

La réalisation des aires de stationnement doit préférentiellement s'inscrire dans le volume d'une construction ou être semi enterrées (cf. titre 1 du règlement sous la définition de l'emprise au sol des constructions).

Lorsqu'il s'agit d'une opération engendrant plus de 500 places de stationnement ou d'une construction à destination commerciale d'une surface de plancher supérieure de 5000 m<sup>2</sup> les aires de stationnement doivent être prévues en ouvrage.

Les aires de stationnement réalisées en surface, doivent être matérialisées tout en demeurant discrètes par un traitement paysager approprié.

Dans la marge de recul\*, il n'est possible de réaliser qu'une seule place de stationnement, qui doit être située sur l'accès automobile du terrain.

A l'exception des places liées à l'habitation ou aux bureaux, les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés doivent être dimensionnés sur la base de 1,5 m<sup>2</sup> par place. Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des deux roues non motorisés doit être organisé dans des locaux réservés à cet usage, convenablement équipés, facilement accessibles depuis l'extérieur et depuis les parties communes intérieures. Les zones de dégagement au sein du local doivent être suffisamment dimensionnées pour permettre la manœuvre des deux roues non motorisés.

En cas de non réalisation sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations dès lors qu'il justifie :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

La réglementation relative aux bornes de recharge des véhicules électriques dans les projets de construction est déterminée en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation.

## **Article 13 – Zone UA : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

---

### **13.1 Traitements des espaces libres\***

Les espaces libres\* doivent faire l'objet d'un traitement paysager\* afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

## **13.2 Traitement des espaces verts\***

### ***13.2.1 Dispositions quantitatives***

**Dans la zone UA et les secteurs UAb, UAc, UAd**, les superficies devant être traitées en espaces verts\* sont comptabilisés au regard de la superficie des espaces libres\* :

- **dans la zone UA, et les secteurs UAc et UAd**, 25% de la surface des espaces libres\* doivent être aménagés en espaces verts\* ;
- **dans le secteur UAb**, 50% de la surface des espaces libres\* doivent être aménagés en espaces verts\* ;

**Dans les sous-secteurs UAab, UAab1, UAaf et UAat**, les superficies devant être traitées en espaces verts\* sont comptabilisés au regard de la superficie totale du terrain\* :

- **dans les sous-secteurs UAab et UAaf**, 15 % de la superficie du terrain\* doivent être aménagés en espaces verts\* ;
- **dans les sous secteurs UAat, UAab1**, 30% de la superficie du terrain\* doivent être aménagés en espaces verts\*.

**Dans les sous-secteurs UAag, et UAar**, les superficies devant être traitées en espaces verts\* ne sont pas réglementées.

#### **Dans tous les cas**

Un arbre de haute tige, au moins, doit être planté par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts\* tels qu'ils sont imposés ci-avant.

Tout arbre abattu dès lors qu'il s'agit d'un arbre « remarqué » (figurant au plan de zonage) ou d'un arbre présentant une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre de hauteur, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 8 centimètres, mesurée dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

Pour les constructions existantes\*, avant la date d'approbation du présent PLU, édifiées sur un terrain dont la configuration ne permet pas de respecter les dispositions du présent article en raison d'une insuffisance des espaces libres\*, les travaux de surélévation des constructions sont admis dès lors que les espaces libres\* existants avant travaux sont maintenus ou recomposés et de préférence traités en espaces verts\*.

**Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, les dispositions quantitatives fixées ci-avant ne sont pas applicables.

### ***13.2.2 Dispositions qualitatives***

Les espaces verts\* font l'objet, en règle générale, d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les plantes ligneuses locales\* peu consommatrices d'eau et non invasives\*.

Les espaces verts\* sont, de préférence, réalisés d'un seul tenant et créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

L'espace compris dans la marge de recul\* doit faire l'objet d'un traitement paysager\* de qualité. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement et / ou les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrets et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul (cf. article 12).

## **13.3 Dispositions graphiques : préservation des espaces verts**

### ***13.3.1 Les espaces verts garantis***

La dominante végétale et/ou la perméabilité existante des espaces verts garantis délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5,7°, doivent être maintenues.

Toutefois, dans ces espaces, peuvent être réalisés des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil et au besoin du public, à des équipements sportifs et de loisirs de plein air,

aux circulations douces, à la gestion d'un service public, dès lors qu'ils prennent en compte les caractéristiques paysagères du lieu.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\* prévus par le présent article.

### **13.3.2 Les cœurs d'îlot verts**

Les cœurs d'îlots délimités au plan de zonage, au titre de l'article R.123-11,i) du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur par leur végétalisation et leur maintien en pleine terre.

Cette obligation ne fait pas obstacle, pour chaque terrain concerné, à :

- la possibilité d'y implanter une installation ou une construction légère démontable telle qu'un abri de jardin de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* maximum dès lors qu'aucune autre construction existante n'est située sur cet espace ;
- la restauration, sans extension, d'une construction existante\* avant la date d'approbation du présent PLU ;
- la modification de la configuration de cet espace dès lors que l'espace végétalisé reconstitué conserve la même contenance et s'inscrit dans la continuité avec les espaces formant des cœurs d'îlot, s'ils existent, sur les terrains limitrophes.

La superficie de ces cœurs d'îlots entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\* prévus par le présent article.

### **13.3.3 Les espaces verts résidentiels**

Les espaces verts résidentiels des ensembles résidentiels délimités au plan de zonage, au titre de l'article R.123-11,i) du code de l'urbanisme, doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à une suppression partielle pour la réalisation de locaux annexes, dès lors que cette suppression est compensée par la réalisation d'espaces verts\* d'une surface équivalente.

Dès lors qu'ils font l'objet d'une réorganisation générale, leur aménagement doit être conçu dans une recomposition paysagère d'ensemble comportant une superficie d'espaces verts\* au moins égale à celle exigée au chapitre 13.2.1 ci-dessus, ou, à défaut, à celle correspondant à l'espace vert résidentiel délimité au plan de zonage.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\* prévus par le présent article.

### **13.3.4 Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés délimités au plan de zonage sont soumis, notamment, aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en espace boisé classé entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.

### **13.3.5 Les arbres remarquables et remarqués**

Les arbres remarquables, localisés au plan de zonage, doivent être préservés. Tous les aménagements, travaux ou constructions réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Leur destruction ne peut être envisagée que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire.

Les arbres remarqués sont localisés au plan de zonage à titre d'information. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés selon les dispositions prévues ci-dessus au paragraphe 13.2

La liste des arbres remarquables et remarqués figure dans l'annexe du règlement (document n° 4-3-a).

## **Article 14 – Zone UA : Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé

## **Article 15 – Zone UA : Les performances énergétiques et environnementales**

---

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique ;
- un impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante\*, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts\* ainsi que dans les espaces verts résidentiels\* tels qu'ils sont prévus à l'article 13.

## **Article 16 – Zone UA : Les infrastructures et réseaux de communications numériques**

---

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

## ZONE UB

La zone UB correspond aux espaces périphériques des pôles de centralité et aux abords des grands axes.

A dominante résidentielle, il s'agit d'une zone à caractère mixte destinée à accueillir toutes les fonctions urbaines, dans des gabarits limités à R+2+combles hormis les secteurs de densification (indice a).

Dans la zone UB, 4 secteurs sont identifiés :

- le **secteur UBa**, situé aux abords des grands axes le long desquels une évolution du bâti est incitée pour constituer des fronts bâtis à l'échelle de ces axes et ainsi valoriser, notamment, les entrées de ville.

Le secteur UBa est composé de 4 sous-secteurs qui se différencient par la hauteur des constructions pouvant varier selon les séquences :

**UBa3** : où la hauteur des constructions peut atteindre R+3

**UBa4** : où la hauteur des constructions peut atteindre R+4

**UBa5** : où la hauteur des constructions peut atteindre R+5

**UBa6** : où la hauteur des constructions peut atteindre R+6

- le **secteur UBc** qui correspond à un secteur de la ZAC Decaen ;
- le **secteur UBh**, qui regroupe des ensembles bâtis homogènes et identitaires, dont les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères doivent être préservées.

Les secteurs ou sous-secteurs indicés « **w** » correspondent à des espaces de risque de présence d'anciennes carrières.

Le règlement de la zone UB est complété par des définitions et des dispositions communes qui figurent au titre 1 du présent règlement et auquel il convient de se reporter. Il comprend :

- les définitions des termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) ;
- les dispositions réglementaires communes à différentes zones tels que, par exemple, le risque d'inondation, le risque de présence d'anciennes carrières.

## Article 1 – Zone UB : Occupations et utilisations du sol interdites

---

### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
3. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les casses automobiles, dépôts et décharges à l'air libre, ainsi que les abris de fortune ;
4. les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés aux travaux, installations, aménagements, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;
5. les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, ainsi que les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

## Article 2 – Zone UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

### Sont admises sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous.

#### 1. Les installations classées\*

Les installations classées\* nouvelles ne doivent pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques,

L'extension ou la modification des installations classées\* existantes ne doit pas engendrer une aggravation du risque ni des nuisances.

2. **Les constructions à destination d'entrepôt** doivent être liées et nécessaires à une activité économique implantée ou à implanter sur le même terrain.
3. **Le long d'un linéaire de rez de chaussée actif \*** figurant au plan de zonage (plans n° 4.2.3 et 4.2.4), la destination des rez de chaussée des constructions doit respecter les dispositions fixées au titre 1 du règlement.
4. **Dans le secteur UBh**, les constructions nouvelles, les travaux d'extension\* ou d'aménagement réalisés sur des constructions existantes\*, doivent être conçus en harmonie avec les caractéristiques qui fondent le caractère homogène de l'ensemble considéré (cf. pièce 4.3.b - Annexes du règlement). Dans ce secteur, les dispositions du présent règlement sont applicables sauf dispositions particulières prévues au document 4.3.b qui peuvent s'y substituer ou les compléter, selon le cas.
5. **Dans le périmètre de mixité réglementée de l'habitat\*** délimité au plan de zonage (plan n° 4.2.2), les constructions nouvelles destinées à l'habitat doivent comporter un pourcentage de logements sociaux conformément aux dispositions fixées au titre 1.
6. **Dans les espaces soumis à des risques d'inondation** délimités au plan de zonage (plan n° 4.2.2), tout projet doit respecter les dispositions du présent règlement ainsi que celles fixées au titre 1.
7. **Dans les secteurs et sous-secteurs indicés « w »**, indiquant la présence éventuelle d'anciennes carrières, tout projet doit respecter les dispositions du présent règlement ainsi que celles fixées au titre 1.

## Article 3 – Zone UB : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

---

### 3.1 Les accès\*

Les accès\* doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

#### **Pour les accès automobiles**

Les caractéristiques et la configuration des accès\* doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès\* doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.

Le nombre et la configuration des accès doivent être strictement liés et nécessaire à l'occupation du sol.

Toute création d'accès automobile sur les voies piétonnes doit être justifiée par l'impossibilité d'accès sur une autre voie\*.

Les espaces ou accès\* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle de la voie. Ils doivent demeurer discrets et être le moins perturbants possible pour la circulation publique.

### 3.2 Les voies\*

Les caractéristiques des voies\* existantes ou à créer doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'utilisation des moyens de secours, de lutte contre l'incendie et la collecte des déchets ménagers ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

**En outre**, les voies\* nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

Les voies\* nouvelles en impasse doivent présenter une longueur inférieure à 50 mètres.

## Article 4 – Zone UB : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

---

### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### 4.2 Assainissement

Tout aménagement nouveau, construction ou installation nouvelle, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau public d'assainissement.

Pour toute construction nouvelle et pour toute extension\* de construction existante, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément au règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).



#### **4.2.1 Eaux usées**

##### **Les eaux usées domestiques et assimilées**

Toute construction engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

En l'absence de réseau, les installations doivent respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

##### **Les eaux usées non domestiques**

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être imposés en fonction de la nature et / ou de la spécificité des projets, conformément aux prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

### **4.3 Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements, doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné et répondant aux règlements en vigueur sur l'assiette foncière de l'opération (cf. annexes du PLU pièce n° 5, règlement de collecte de Caen La Mer et règlement sanitaire départemental).

### **4.1 Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'électricité et de téléphonie doivent être sur le terrain d'assiette de la construction, réalisés en souterrain. Ils doivent être prévus en souterrain dans le cas où le réseau de distribution est aérien sur la voie.

## **Article 5 – Zone UB : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6 – Zone UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation seront appliquées lot par lot.

### **6.1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article sont applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies\* et emprises ouvertes en permanence au public (mails, coulées vertes,...) ainsi que par rapport aux berges de l'Orne.

## **6.2 Règle générale**

### **6.2.1 Dans la zone UB et le secteur UBh**

Les constructions doivent être implantées en recul\* par rapport à l'alignement\*.

Le recul\* doit être au moins égal à 5 mètres.

### **6.2.2 Dans le secteur UBa et ses sous-secteurs**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement\*. Exceptionnellement, elles peuvent s'implanter en retrait de 5m maximum, sauf dispositions contraires définies au paragraphe 6.3.

### **6.2.3 Dans le secteur UBc**

Les constructions doivent être implantées dans le respect de la continuité du front bâti\* existant, à l'alignement\* ou en recul\* selon le cas.

### **6.2.4 Dispositions graphiques**

Dans tous les cas, dès lors que figure aux plans de zonage une marge de recul\*, les constructions doivent être implantées :

- à l'aplomb de la limite de la marge de recul imposée ;
- à l'aplomb ou en recul de la marge de recul minimale.

## **6.3 Dispositions particulières**

### **Le long des voies d'une largeur inférieure à 3,50 mètres**

Les constructions doivent être implantées dans le respect du front bâti\*. En l'absence d'un front bâti constitué, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 1,75 mètre par rapport à l'axe de la voie.

### **Le long du boulevard du périphérique**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe du périphérique ;
- 20 mètres par rapport à l'axe des bretelles d'accès au périphérique.

**Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement**, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\*, à la date d'approbation du présent PLU, non conformes aux dispositions du paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en conservant le même recul\* que celui de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, d'assurer la continuité du front bâti\* dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul que l'une des constructions implantées sur un des terrains\* limitrophes ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 6.2. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul\* avec un minimum d'un mètre ;
4. lorsque le choix d'implantation de la construction est justifié par le maintien ou la restitution de vues ou perspectives sur un bâtiment ou édifice de qualité.

## **Article 7 – Zone UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation seront appliquées lot par lot.

L'implantation des constructions ou parties de construction est différente selon que ces dernières se situent dans la bande de constructibilité principale\* ou au-delà de cette bande, à l'exception du **secteur UBc**. Dans celui-ci, la bande de constructibilité principale s'étend à l'ensemble du terrain d'assiette du projet, de sorte que les dispositions relatives à l'implantation des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale\* n'y sont pas applicables.

## **7.1 Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale\***

### **7.1.1 Profondeur de la bande de constructibilité principale\***

- dans la zone **UB** : 13 mètres ;
- dans le secteur **UBa** et ses sous-secteurs : 18 mètres ;
- dans le secteur **UBc** : l'ensemble du terrain ;
- dans le secteur **UBh**, l'ensemble du terrain ou dans le respect des dispositions prévues au document 4.3.b pour l'ensemble homogène considéré.

### **7.1.2 Règle générale**

#### **Dans la zone UB et le secteur UBa**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales \* ou en retrait\* de ces dernières.

Les constructions peuvent être implantées en [limite de fond de terrain]\*, dès lors que cette dernière se situe dans la bande de constructibilité principale\*.

En outre, dans le secteur **UBa**, dès lors que la limite séparative latérale\* du terrain correspond à une limite de la zone UB ou de la zone UC ou du secteur UCh, la partie de la construction en vis-à-vis de cette limite et située au-delà de la bande de constructibilité principale\* définie pour la zone ou le secteur limitrophe (12 mètres en zone UC et 13 mètres en zone UB) doit être édifiées selon les modalités fixées au chapitre 7.2 relatif aux constructions situées au-delà de la bande de constructibilité principale. (cf titre 1, « module d'adaptation du volume des constructions en limite séparative »).

#### **Dans le secteur UBc**

Les constructions doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives\*.

Elles peuvent être implantées en limites séparatives\* dès lors qu'elles s'adossent à une construction existante\*, située sur le terrain limitrophe et implantée sur la limite séparative.

#### **Dans le secteur UBh**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales\* ou en retrait\* de ces dernières.

Le choix d'implantation des constructions doit contribuer au maintien de la cohérence du bâti de l'ensemble où elles se situent et doit respecter les dispositions particulières au dit ensemble, telles qu'elles sont prévues au document 4.3.b du dossier de PLU (annexe du règlement).

### **7.1.3 Règle de retrait**

#### **Dans la zone UB, à l'exception du secteur UBc**

Le retrait\*, par rapport à la limite séparative\*, de la construction ou partie de construction implantée dans la bande de constructibilité principale, doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade\* ou partie de façade de la construction ( $R = H/2$ ).

#### **Dans le secteur UBc**

Le retrait\* de la construction par rapport à la limite séparative\*, doit être au moins égal à la hauteur de la façade\* ou partie de façade de la construction ( $R = H$ ).

### **7.1.4 Dispositions particulières**

A l'exception du secteur UBh, dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du présent PLU, non conformes aux dispositions des paragraphes 7.1.2 et 7.1.3. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en conservant la même implantation que la construction existante par rapport aux limites séparatives latérales, sans toutefois pouvoir créer de baie(s)\* dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas les dispositions du paragraphe 7.1.3 ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 7.1.3. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 3,50 mètres.

## **7.2 Implantation des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale\***

### **7.2.1 Champ d'application**

Ces dispositions ne concernent pas les secteurs UBc et UBh.

### **7.2.2 Règle générale**

Les constructions ou parties de construction situées au-delà de la bande de constructibilité principale doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives\*.

Toutefois, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur maximale est au plus égale à 4 mètres.

En outre, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limite séparative dès lors que la construction s'adosse à une construction existante, située sur le terrain limitrophe et implantée sur la limite séparative. Dans ce cas la construction ou partie de construction doit s'inscrire, au maximum, dans les limites des héberges de cette dernière, et avoir une épaisseur maximale de 6 mètres, comptés perpendiculairement à partir de la limite séparative.

### **7.2.3 Règles de retrait\***

Le retrait\* de la construction ou partie de construction implantée au-delà de la bande de constructibilité principale, doit être au moins égal à la hauteur de la façade\* ou partie de façade de la construction ( $R = H$ ).

## **Article 8 – Zone UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle de prospect ne sera opposable qu'à l'intérieur de chaque lot.

### **8.1 Règle générale**

#### **8.1.1 Dans la zone UB et ses secteurs, à l'exception des secteurs UBc et UBa**

La distance\* minimale entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à :

- la hauteur de la façade ou partie de façade de la construction la plus haute, avec un minimum de 5 mètres, si la façade la plus basse comporte au moins une baie principale\* ;

- la hauteur de la façade ou partie de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 5 mètres, si cette dernière ne comporte pas de baies principales\* et que la façade la plus haute en comporte ;
- la plus petite des cotes suivantes - hauteur de la façade ou partie de façade la plus basse ou moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute - avec un minimum de 3,50 m, si aucune des deux façades ne comporte de baie principale\*.

### **8.1.2 Dans le secteur UBc**

La distance\* minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

### **8.1.3 Dans les secteurs UBa**

La distance minimale entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade de la construction la plus élevée (H/2), avec un minimum de 5 mètres.

## **8.2 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif**

L'implantation des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **8.3 Les annexes**

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux distances entre une construction annexe\* et une construction existante. Dans ce cas, la distance séparant les deux constructions doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction annexe, avec un minimum de 2 mètres.

## **Article 9 – Zone UB : Emprise au sol des constructions**

---

### **9.1 Dans la zone UB, à l'exception des secteurs UBc et UBh**

Le coefficient, maximal, d'emprise au sol\* des constructions est différent pour les terrains ou parties de terrain situés dans la bande de constructibilité principale\* ou au-delà de celle-ci.

#### **Dans la bande de constructibilité principale\***

Le coefficient d'emprise au sol\* maximal des constructions est de 100%.

#### **Au-delà de la bande de constructibilité principale**

**Dans la zone UB**, le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à 30%.

**Dans le secteur UBa et ses sous-secteurs**, le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est de 30%. Toutefois, dans le cas de constructions nouvelles, dès lors que l'emprise au sol de la construction projetée n'occupe pas 100% de la partie du terrain située dans la bande de constructibilité principale, la surface de d'emprise au sol non consommée par la construction dans la bande de constructibilité principale peut être transférée au-delà de la bande de constructibilité principale, dans le respect des autres dispositions du présent règlement. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol\* des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale peut être augmenté à hauteur de l'emprise au sol transférée mais dans le respect de l'article 13 (cf. Titre 1 : schéma « transfert d'emprise au sol »).

#### **Dans tous les cas :**

- pour les constructions existantes\* avant la date d'approbation du présent PLU édifiées, en partie, au-delà de la bande de constructibilité principale, et dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 30% de la partie de terrain située au-delà de la bande de constructibilité principale, une augmentation de 20% de son emprise au sol située au-delà de la bande de constructibilité principale est admise, dans le respect des autres dispositions du présent règlement, notamment de l'article 13. Cette disposition n'est applicable qu'une seule fois après la date d'approbation du présent PLU ;

- pour les constructions, autres que des annexes\*, existantes\* avant la date d'approbation du présent PLU édifiées en totalité au-delà de la bande de constructibilité principale, ainsi que pour les constructions qui s'insèrent dans un front bâti\* constitué au-delà de la bande de constructibilité principale, le coefficient maximal d'emprise au sol\* des constructions est le suivant :

- 30% dans la bande de constructibilité principale
- 60% au-delà de la bande de constructibilité principale

Cette disposition ne peut être mise en œuvre que dans la mesure où l'emprise au sol\* des constructions ou parties de construction implantées dans la bande de constructibilité principale est au plus égale à 30%.

- pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

## **9.2 Dans les secteurs UBc et UBh**

Le coefficient d'emprise au sol\* maximal des constructions sur la totalité du terrain est de 35%.

## **Article 10 – Zone UB : Hauteur maximale des constructions**

### **10.1 Dans la zone UB, à l'exception de ses secteurs**

La hauteur maximale\* des constructions est différente selon la nature de la volumétrie de la construction :

- pour les constructions ou parties de construction couvertes par une toiture à pente : les constructions, hormis les lucarnes, doivent s'inscrire dans un gabarit défini par :
  - une verticale correspondant à la façade\* dont la hauteur est limitée à 8 mètres ;
  - une diagonale à 45° partant du sommet de la verticale de la façade ;
  - une hauteur maximale\* correspondant au sommet de la construction limitée à 12 mètres.
- pour les constructions ou parties de construction couvertes par une toiture terrasse ou à faible pente ( $\leq 10\%$ ) : la hauteur maximale au sommet de la construction est limitée à 10,50 mètres.

### **10.2 Dans le secteur UBa et ses sous-secteurs**

La hauteur maximale\* des constructions est différente pour chaque sous-secteur selon les normes fixées dans le tableau ci-après.

Sous-secteurs UBa	Hauteur maximale	Nb de niveaux*
UBa3	14 mètres	R+3
UBa4	17 mètres	R+4
UBa5	20 mètres	R+5
UBa6	23 mètres	R+6

En outre, la construction doit s'inscrire dans un [gabarit sur voie]\* défini par :

- une verticale correspondant à la hauteur maximale\* fixée ci-dessus diminuée de 3 mètres ;
- une diagonale à 60° partant du sommet de la verticale ;
- une hauteur maximale\* correspondant au sommet de la construction fixée ci-dessus.

Ce gabarit sur voie s'applique également à la façade\* de la construction opposée à la voie.

(cf. schéma titre 1 : « hauteur des constructions – gabarit sur voie »)

### **10.3 Dans le secteur UBc**

La hauteur maximale\* des constructions est limitée à 21 mètres.

Pour les constructions ou parties de construction ayant une toiture à pente la hauteur de la façade\* est limitée à 18 mètres.

### **10.4 Dans le secteur UBh**

La hauteur maximale\* des constructions est celle généralement observée dans l'ensemble considéré à l'égout du toit\* et au sommet des constructions.

### **10.5 Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif**

Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales des constructions fixées ci-dessus sont applicables, sauf dans les cas suivants :

- dès lors que leurs caractéristiques techniques imposent une hauteur plus importante ;
- pour la réalisation d'un effet signal, dans la limite de 5% de l'emprise de la construction projetée ;
- pour les extensions\* réalisées dans le cadre de la mise aux normes ou de l'amélioration fonctionnelle des constructions existantes\* présentant une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur de la construction en extension peut atteindre celle de la construction existante.

## **Article 11 – Zone UB : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

---

### **11.1 Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En outre, **dans le secteur UBh**, les volumes des constructions, la forme des toitures des constructions principales et l'aspect des constructions nouvelles ou réhabilitées doivent correspondre aux caractéristiques du secteur UBh considéré (Cf : document 4-3-b du PLU) dont la préservation est souhaitée. L'objectif est de rechercher une bonne intégration des projets de construction au regard des caractéristiques paysagères et de l'ambiance urbaine de l'ensemble considéré.

### **11.2 Interventions sur les constructions existantes**

#### ***11.2.1 Principes généraux***

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions\* de conception architecturale contemporaine.

#### ***11.2.2 Matériaux et aspect des constructions***

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

En revanche, les assemblages de pierres faits pour être enduits doivent demeurer enduits. L'enduit doit être teinté.

Les matériaux bruts destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduits.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, garde-corps, éléments de serrurerie, marquises ...) doivent être conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes. La tonalité de la pierre de Caen est celle qu'il convient de maintenir pour les façades qui présentent cet aspect. Les huisseries doivent être de couleur claire (blanc, gris clair...) ou foncée (anthracite, noir...) si elle est adaptée au secteur et / ou à la construction en cause, mais à l'exclusion des teintes vives. Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie.

Les devantures commerciales doivent être réalisées, dans leur forme et leurs dimensions, en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

### **11.2.3 Ravalement**

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt patrimonial.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

## **11.3 Constructions nouvelles et extensions\***

### **11.3.1 Principes généraux**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée.

Les constructions implantées à l'angle de deux voies doivent être conçues pour concourir à l'ordonnancement de l'espace public qui l'environne. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

### **11.3.2 Façades et pignons**

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les volets en bois doivent être peints. Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les niveaux en attique\* doivent être en recul, par rapport à la façade\* sur voie, d'au moins 1,50 mètre. Seuls les éléments de toiture couvrant le dernier niveau en attique peuvent s'avancer jusqu'à l'aplomb de la façade\* du niveau inférieur.

Les entrées dans les constructions, destinées aux véhicules, doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. A ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels et leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

### **11.3.3 Couronnement des constructions**

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doivent être implantés de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.



Les lucarnes peuvent dépasser du gabarit de la toiture de la construction défini à l'article 10 dès lors que leur forme, leur implantation, leur nombre et leur proportion correspondent à la typologie des lucarnes traditionnelles (plus hautes que larges) ou sont adaptées à la forme de la toiture de la construction.

#### **11.3.4 Façades commerciales et rez-de-chaussée commerciaux**

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

Pour les constructions édifiées le long des voies concernées par un **linéaire de rez-de-chaussée actif\***, identifié au plan de zonage, la hauteur minimale du rez-de-chaussée mesurée entre le plancher bas du rez-de-chaussée et celui du premier niveau est fixée à 4,00 mètres.

### **11.4 Clôtures**

#### **11.4.1 Clôture à l'alignement\***

Ces dispositions concernent les clôtures implantées à l'alignement, ainsi que les parties de clôture implantées dans la marge de recul\*.

La hauteur des clôtures, exception faite des éléments de clôture constitutifs du portail, doit être au plus égale à 1,80 mètre. Toutefois, les murs de clôture anciens doivent être mis en valeur, quelle que soit leur hauteur.

Les parties ajourées des clôtures doivent représenter au moins un tiers de leur surface, exception faite des éléments de clôture constitutifs du portail.

Les clôtures doivent être conçues, tant dans leur aspect que leur hauteur, dans la recherche d'une harmonisation avec les clôtures environnantes.

Toutefois, les clôtures des terrains bordant l'avenue Henry Chéron doivent être constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille, afin de préserver leur caractère identitaire. Les clôtures existantes bordant cette rue doivent être mises en valeur.

Les clôtures et portails anciens en maçonnerie ou en fer forgé doivent, dans la mesure du possible, être maintenus et restaurés.

#### **11.4.2 Clôture en limite séparative**

La conception des clôtures doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...).

Sauf à représenter un obstacle à la construction, les murs anciens en pierre doivent être conservés.

### **11.5 Ouvrages liés au tri sélectif et au stationnement des vélos**

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des constructions liées au tri sélectif des déchets, de celles liées au stationnement des vélos, dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

## **Article 12 – Zone UB : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations de toute nature doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction, d'extension\* et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

## **12.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions nouvelles**

Les espaces à réserver dans les opérations de construction doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules, selon les normes énoncées ci-après.

**- Pour les constructions à destination d'habitation :**

- 1 place minimum par logement sauf dispositions contraires du Plan de Déplacements Urbains (PDU)

**- Pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, dans la limite d'une place par logement au maximum :**

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé, en tout ou partie, dans la zone 1 ou 2 du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- 0,5 place par logement minimum

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé en dehors des zones 1 ou 2 du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- 0,7 place par logement minimum.

**- Pour les constructions à destination de bureaux, d'activités artisanales et industrielles :**

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé, en tout ou partie, du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- dans la zone 1 : le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- dans la zone 2 : le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé en dehors des zones 1 ou 2 du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- 1 place minimum par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**- Pour les constructions à destination de commerce :**

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

**- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

- 1 place pour 4 chambres

**- Pour les constructions et installation nécessaires à un service d'intérêt public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les destinations de construction non visées ci-avant :**

- Le nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.

**- Pour les résidences gérées seniors ou étudiantes (hors EHPAD et résidences universitaires au sens de l'article R151-46 CU) :**

- 1 place pour deux logements minimum

## **12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions existantes\***

Quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du chapitre 12.1 au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

**Les règles applicables varient selon la nature de l'opération envisagée.**

**Pour l'extension\* d'une construction non conforme aux dispositions fixées au paragraphe 12.1 :**

- dans le cas où une impossibilité technique fait obstacle à la réalisation de places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée ;

- dans les autres cas, il convient de réaliser les places de stationnement correspondant à la surface de l'extension\*.

**Pour l'extension\* d'une construction conforme aux dispositions fixées au paragraphe 12.1 :**

- dans le cas d'une extension\* au plus égale à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée. Cette disposition n'est applicable qu'aux premiers 40 m<sup>2</sup> réalisés après la date d'approbation du PLU ;
- dans le cas d'une extension\*, ou d'une construction nouvelle, supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en une ou plusieurs fois, les dispositions applicables sont celles fixées au paragraphe 12.1 pour l'ensemble du bâti, y compris l'extension\* ou la construction nouvelle.

**Pour les changements de destination**

En cas de changement de destination, sans augmentation de la surface de plancher, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Dans le cas contraire, les dispositions ci-dessus relatives aux extensions\* s'appliquent.

**Pour la création de nouveaux logements sans création de surface de plancher**

En cas d'aménagement d'une construction ayant pour effet de créer de nouveaux logements sans augmentation de la surface de plancher, ni changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

### **12.3 Normes de stationnement minimales pour les deux roues non motorisés pour les constructions nouvelles**

**- Pour les constructions à destination d'habitation**

- Les locaux destinés aux 2 roues non motorisés devront avoir une surface minimale de 3m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoute :
  - 1.5m<sup>2</sup> par logement de type chambre, studio, F1 ou F2,
  - 3m<sup>2</sup> par logement de type F3 ou F4,
  - 4.5m<sup>2</sup> par logement de type F5 ou plus

**- Pour les constructions à destination de bureaux**

- Les locaux destinés aux 2 roues non motorisés devront avoir une surface minimale de 3m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute 1.5m<sup>2</sup> par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**- Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat et d'industrie**

Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> :

- 0,75 % de la surface de plancher créée

-

**- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

En cas de changement de destination d'une construction dont la surface de plancher dépasse les 30m<sup>2</sup>, la réglementation exposée ci-dessus s'applique pour les surfaces concernées par le changement de destination.

### **12.4 Modalités de calcul du nombre de places**

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places de stationnement est comptabilisé par tranche complète.

Lorsque la norme n'est pas exprimée par tranche de surface de plancher et que le calcul du nombre de places de stationnement aboutit à un nombre comportant une décimale, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Seules les places aisément accessibles, ne nécessitant pas ou très peu de manœuvre, entrent dans le décompte du nombre de places de stationnement.

Lorsqu'un projet, comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations.

## **12.5 Modalités de réalisation**

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

La réalisation des aires de stationnement doit préférentiellement s'inscrire dans le volume d'une construction ou être semi enterrées (cf. titre 1 du règlement sous la définition de l'emprise au sol des constructions).

Lorsqu'il s'agit d'une opération engendrant plus de 500 places de stationnement ou d'une construction à destination commerciale d'une surface de plancher supérieure de 5000 m<sup>2</sup> les aires de stationnement doivent être prévues en ouvrage.

Les aires de stationnement réalisées en surface, doivent être matérialisées tout en demeurant discrètes par un traitement paysager approprié.

Dans la marge de recul\*, il n'est possible de réaliser qu'une seule place de stationnement, qui doit être située sur l'accès automobile du terrain.

A l'exception des places liées à l'habitation ou aux bureaux, les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés doivent être dimensionnés sur la base de 1,5 m<sup>2</sup> par place. Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des deux roues non motorisés doit être organisé dans des locaux réservés à cet usage, convenablement équipés, facilement accessibles depuis l'extérieur et depuis les parties communes intérieures. Les zones de dégagement au sein du local doivent être suffisamment dimensionnées pour permettre la manœuvre des deux roues non motorisés.

En cas de non réalisation sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations dès lors qu'il justifie :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

La réglementation relative aux bornes de recharge des véhicules électriques dans les projets de construction est déterminée en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation.

## **Article 13 – Zone UB : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

---

### **13.1 Traitements des espaces libres\***

Les espaces libres\* doivent faire l'objet d'un traitement paysager\* afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

## **13.2 Traitement des espaces verts\* et plantations**

### ***13.2.1 Dispositions quantitatives***

#### **Dans la zone UB, à l'exception de ses secteurs**

50% de la superficie du terrain située au-delà de la bande de constructibilité principale doivent être traités en espaces verts\*.

#### **Dans le secteur UBa et ses sous-secteurs**

30% de la superficie du terrain située au-delà de la bande de constructibilité principale doivent être traités en espaces verts\*.

#### **Dans le secteur UBc**

30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts\*.

#### **Dans le secteur UBh**

Les espaces verts\* doivent être maintenus et mis en valeur, à l'exception des espaces nécessaires aux extensions de constructions, aux nouvelles constructions ou aux piscines non couvertes, dans le respect, notamment, des dispositions de l'article 9.

**Pour les constructions existantes\***, avant la date d'approbation du présent PLU :

- pour les constructions édifiées sur un terrain dont la configuration ne permet pas de respecter les dispositions du présent article en raison d'une insuffisance des espaces libres\*, les travaux de surélévation des constructions sont admis dès lors que les espaces libres\* existants avant travaux sont maintenus ou recomposés et de préférence végétalisés.
- dans les cas spécifiques prévus par l'article 9.1 pour les constructions implantées totalement au-delà de la bande de constructibilité principale, les dispositions quantitatives ci-dessus sont applicables à la bande de constructibilité principale.

#### **Dans tous les cas**

Un arbre de haute tige, au moins, doit être planté par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts\* tels qu'ils sont imposés ci-avant.

Tout arbre abattu dès lors qu'il s'agit d'un arbre « remarqué » (figurant au plan de zonage) ou d'un arbre présentant une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre de hauteur, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 8 centimètres, mesurée dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

**Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, les dispositions quantitatives fixées ci-avant ne sont pas applicables.

### ***13.2.2 Dispositions qualitatives***

Les espaces verts\* font l'objet, en règle générale, d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les plantes ligneuses locales\* peu consommatrices d'eau et non invasives\*.

Les espaces verts\* sont, de préférence, réalisés d'un seul tenant et créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

L'espace compris dans la marge de recul\* doit faire l'objet d'un traitement paysager\* de qualité. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement ou les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul (cf. article 12).

### **13.3 Dispositions graphiques : préservation des espaces verts**

#### **13.3.1 Les espaces verts garantis**

La dominante végétale et/ou la perméabilité existante des espaces verts garantis délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5,7°, doivent être maintenues.

Toutefois, dans ces espaces, peuvent être réalisés des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil et au besoin du public, à des équipements sportifs et de loisirs de plein air, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, dès lors qu'ils prennent en compte les caractéristiques paysagères du lieu.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\* prévus par le présent article.

#### **13.3.2 Les cœurs d'îlot verts**

Les cœurs d'îlots délimités au plan de zonage, au titre de l'article R.123-11,i) du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur par leur végétalisation et leur maintien en pleine terre.

Cette obligation ne fait pas obstacle, pour chaque terrain concerné, à :

- la possibilité d'y implanter une installation ou une construction légère démontable telle qu'un abri de jardin de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* maximum, dès lors qu'aucune autre construction existante n'est située sur cet espace ;
- la restauration, sans extension, d'une construction existante\* avant la date d'approbation du présent PLU ;
- la modification de la configuration de cet espace dès lors que l'espace végétalisé reconstitué conserve la même contenance et s'inscrit dans la continuité avec les espaces formant des cœurs d'îlot, s'ils existent, sur les terrains limitrophes.
- La superficie de ces cœurs d'îlots entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\* prévus par le présent article.

#### **13.3.3 Les arbres remarquables et remarqués**

Les arbres remarquables, localisés au plan de zonage, doivent être préservés. Tous les aménagements, travaux ou constructions réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Leur destruction ne peut être envisagée que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire.

Les arbres remarqués sont localisés au plan de zonage à titre d'information. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés selon les dispositions prévues ci-dessus au paragraphe 13.2

La liste des arbres remarquables et remarqués figure dans l'annexe du règlement (document n° 4-3-a).

### **Article 14 – Zone UB : Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

## **Article 15 – Zone UB : Les performances énergétiques et environnementales**

---

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique ;
- un impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts\* ainsi que dans les espaces verts résidentiels\* tels qu'ils sont prévus à l'article 13.

## **Article 16 – Zone UB : Les infrastructures et réseaux de communications numériques**

---

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

## ZONE UC

**La zone UC** regroupe les espaces dont l'organisation urbaine et la morphologie du bâti correspondent majoritairement à une typologie pavillonnaire.

Issue de périodes différentes, depuis les années 1920 jusqu'à nos jours, elle est répartie à la périphérie de la ville. Elle est marquée par la présence de jardins lui conférant un caractère végétalisé.

Il s'agit d'une zone à dominante résidentielle, où toutefois les activités économiques, notamment les commerces de proximité, les services ainsi que les équipements d'intérêt collectif de quartier y sont nécessaires.

La zone UC comporte un **secteur UCh**, composé de diverses entités réparties dans la ville, correspondant à des ensembles pavillonnaires qui disposent de caractéristiques architecturales, urbaines ou paysagères leur conférant une homogénéité ou une identité particulière qu'il convient de préserver.

La zone Uc comporte un secteur **UCo** correspondant au quartier de la cité de l'oreille

Les secteurs ou sous-secteurs indicés « **w** » correspondent à des espaces de risque de présence d'anciennes carrières.

Le règlement de la zone UC est complété par des définitions et des dispositions communes qui figurent au titre 1 du présent règlement et auquel il convient de se reporter. Il comprend :

- les définitions des termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) ;
- les dispositions réglementaires communes à différentes zones tels que, par exemple, le risque d'inondation, le risque de présence d'anciennes carrières.



## Article 1 – Zone UC : Occupations et utilisations du sol interdites

---

### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
3. les constructions à destination d'industrie et à destination d'entrepôt ;
4. Les installations classées\* nouvelles soumises au régime d'autorisation ou d'enregistrement ;
5. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les casses automobiles, dépôts et décharges à l'air libre, ainsi que les abris de fortune ;
6. les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés aux travaux, installations, aménagements, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;
7. les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, ainsi que les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

## Article 2 – Zone UC : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

### Sont admises sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous.

#### 1. Les installations classées\*

Les installations classées\* nouvelles soumises au régime déclaratif ne doivent pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques et correspondre aux besoins des habitants,

L'extension ou la modification des installations classées\* existantes ne doit pas engendrer une aggravation du risque ni des nuisances.

2. **Dans le secteur UCh**, les constructions nouvelles, les travaux d'extension\* ou d'aménagement réalisés sur des constructions existantes\*, doivent être conçus en harmonie avec les caractéristiques qui fondent le caractère homogène de l'ensemble considéré (cf. pièce 4.3.b - Annexes du règlement).

Dans ce secteur, les dispositions du présent règlement sont applicables sauf dispositions particulières prévues au document 4.3.b qui peuvent s'y substituer ou les compléter, selon le cas.

Dans le cas d'une opération de restructuration globale, sur tout ou partie de l'ensemble considéré, les dispositions de la zone UC sont applicables.

3. **Dans les espaces soumis à des risques d'inondation** délimités au plan de zonage (plan n° 4.2.2), tout projet doit respecter les dispositions du présent règlement ainsi que celles fixées au titre 1.
4. **Dans les secteurs et sous-secteurs indicés « w »**, indiquant la présence éventuelle d'anciennes carrières, tout projet doit respecter les dispositions du présent règlement ainsi que celles fixées au titre 1.

## Article 3 – Zone UC : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

---

### 3.1 Les accès\*

Les accès\* doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

#### **Pour les accès automobiles**

Les caractéristiques et la configuration des accès\* doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès\* doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.

Le nombre et la configuration des accès doivent être strictement liés et nécessaire à l'occupation du sol.

Toute création d'accès automobile sur les voies piétonnes doit être justifiée par l'impossibilité d'accès sur une autre voie\*.

Les espaces ou accès\* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle de la voie. Ils doivent demeurer discrets et être le moins perturbants possible pour la circulation publique.

### 3.2 Les voies\*

Les caractéristiques des voies\* existantes ou à créer doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'utilisation des moyens de secours, de lutte contre l'incendie et la collecte des déchets ménagers ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

**En outre**, les voies\* nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

Les voies\* nouvelles en impasse doivent présenter une longueur inférieure à 50 mètres.

En outre, dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, les voies\* nouvelles et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec ces orientations (pièce n°3 du dossier de PLU).

## **Article 4 – Zone UC : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

---

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

Tout aménagement nouveau, construction ou installation nouvelle, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau public d'assainissement.

Pour toute construction nouvelle et pour toute extension\* de construction existante, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément au règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

#### **4.2.1 Eaux usées**

##### **Les eaux usées domestiques et assimilées**

Toute construction engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

En l'absence de réseau, les installations doivent respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

##### **Les eaux usées non domestiques**

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être imposés en fonction de la nature et / ou de la spécificité des projets, conformément aux prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

### **4.3 Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements, doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné et répondant aux règlements en vigueur sur l'assiette foncière de l'opération (cf. annexes du PLU pièce n° 5, règlement de collecte de Caen La Mer et règlement sanitaire départemental).

### **4.1 Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'électricité et de téléphonie doivent être sur le terrain d'assiette de la construction, réalisés en souterrain. Ils doivent être prévus en souterrain dans le cas où le réseau de distribution est aérien sur la voie.

## **Article 5 – Zone UC : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article 6 – Zone UC : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation seront appliquées lot par lot.

### 6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies\* et emprises ouvertes en permanence au public (mails, coulées vertes...) ainsi que par rapport aux berges de l'Orne.

### 6.2 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul\* par rapport à l'alignement\*.

Le recul\* doit être au moins égal à 5 mètres.

**Dans le secteur UCo**, le recul doit être au moins égal à 3 mètres.

### 6.3 Dispositions graphiques

Dans tous les cas, dès lors que figure aux plans de zonage une marge de recul\*, les constructions doivent être implantées :

- à l'aplomb de la limite de la marge de recul imposée ;
- à l'aplomb ou en recul de la marge de recul minimale.

### 6.4 Dispositions particulières

#### **Le long des voies d'une largeur inférieure à 3,50 mètres**

Les constructions doivent être implantées dans le respect du front bâti\*. En l'absence d'un front bâti constitué, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 1,75 mètre par rapport à l'axe de la voie.

#### **Le long du boulevard périphérique**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe du périphérique ;
- 20 mètres par rapport à l'axe des bretelles d'accès au périphérique.

**Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement**, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\*, à la date d'approbation du présent PLU, non conformes aux dispositions du paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en conservant le même recul\* que celui de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, d'assurer la continuité du front bâti\* dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant la même implantation que l'une des constructions implantées sur un des terrains\* limitrophes ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 6.2. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul\* avec un minimum d'un mètre ;
4. lorsque le choix d'implantation de la construction est justifié par le maintien ou la restitution de vues ou perspectives sur un bâtiment ou édifice de qualité.

## Article 7 – Zone UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation seront appliquées lot par lot.

L'implantation des constructions ou parties de construction est différente selon que ces dernières se situent dans la bande de constructibilité principale\* ou au-delà de cette bande.

### **7.1 Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale\***

#### **7.1.1 Profondeur de la bande de constructibilité principale\***

- dans la zone UC : 12 mètres
- dans le secteur UCh : l'ensemble du terrain ou dans le respect des dispositions prévues au document 4.3.b pour l'ensemble homogène considéré.
- dans le secteur UCo : 15 mètres

#### **7.1.2 Règle générale**

##### **Dans la zone UC**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales \* ou en retrait\* de ces dernières.

Les constructions peuvent être implantées en [limite de fond de terrain]\*, dès lors que cette dernière se situe dans la bande de constructibilité principale\*.

##### **Dans le secteur UCh**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\* de ces dernières.

Le choix d'implantation des constructions doit contribuer au maintien de la cohérence du bâti de l'ensemble où elles se situent et doit respecter les dispositions particulières au dit ensemble, telles qu'elles sont prévues au document 4.3.b du dossier de PLU (annexe du règlement).

#### **7.1.3 Règle de retrait**

##### **Dans la zone UC**

En cas de retrait\* des constructions par rapport à la limite séparative\*, ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

##### **Dans le secteur UCh**

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite séparative\*, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade\* ou partie de façade de la construction ( $R = H/2$ ).

#### **7.1.4 Dispositions particulières**

A l'exception du secteur UCh, dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du présent PLU, non conformes aux dispositions des paragraphes 7.1.2 et 7.1.3. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en conservant la même implantation que la construction existante par rapport aux limites séparatives latérales, sans toutefois pouvoir créer de baie(s)\* dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas les dispositions du paragraphe 7.1.3 ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 7.1.3. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 3,50 mètres.

## **7.2 Implantation des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale\***

Ces dispositions ne concernent pas le secteur UCh.

### **7.2.1 Règle générale**

Les constructions ou parties de construction situées au-delà de la bande de constructibilité principale doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives\*.

Toutefois, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur maximale est au plus égale à 3,50 mètres.

En outre, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limite séparative dès lors que la construction s'adosse à une construction existante, située sur le terrain limitrophe et implantée sur la limite séparative. Dans ce cas la construction ou partie de construction doit s'inscrire, au maximum, dans les limites des héberges de cette dernière, et avoir une épaisseur maximale de 6 mètres, comptés perpendiculairement à partir de la limite séparative.

### **7.2.2 Règles de retrait\***

Le retrait\* de la construction ou partie de construction implantée au-delà de la bande de constructibilité principale, doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade\* ou partie de façade de la construction ( $R = H/2$ ).

## **Article 8 – Zone UC - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

## **Article 9 – Zone UC : Emprise au sol des constructions**

---

### **9.1 Dans la zone UC**

Le coefficient, maximal, d'emprise au sol\* des constructions est différent pour les terrains ou parties de terrain situés dans la bande de constructibilité principale\* ou au-delà de celle-ci.

#### **Dans la bande de constructibilité principale\***

Le coefficient d'emprise au sol\* maximal des constructions est de 100%.

#### **Au-delà de la bande de constructibilité principale\***

Seules sont admises :

- les constructions annexes\*, dans la limite maximum de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* totale ;
- Pour les constructions existantes\* avant la date d'approbation du présent PLU, autres que les annexes\*, implantées totalement ou partiellement dans la bande de constructibilité principale\* : les extensions dans la limite d'une emprise au sol totale au plus égale à celle autorisable dans la bande de constructibilité principale ;
- les piscines non couvertes.
- Les balcons en porte à faux

Toutefois, pour les constructions existantes\*, autres que les annexes\*, à la date d'approbation du présent PLU, édifiées totalement au-delà de la bande de constructibilité principale, ainsi que pour les constructions qui s'insèrent dans un front bâti\* constitué au-delà de la bande de constructibilité principale, le coefficient maximal d'emprise au sol\* des constructions est le suivant :

- 10% dans la bande de constructibilité principale
- 60% au-delà de la bande de constructibilité principale

Cette disposition ne peut être mise en œuvre que dans la mesure où l'emprise au sol\* des constructions ou parties de construction implantées dans la bande de constructibilité principale est inférieure à 30% de la superficie de terrain située dans la bande de constructibilité principale.

**Dans tous les cas**, pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

## **9.2 Dans le secteur UCh**

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions n'est pas réglementé.

## **9.3 Dans le secteur UCo**

### **Dans la bande de constructibilité principale**

Le coefficient d'emprise au sol\* maximal des constructions est de 100%.

### **Au-delà de la bande de constructibilité principale**

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à 30%.

## **Article 10 – Zone UC : Hauteur maximale des constructions**

---

### **10.1 Dans la zone UC, à l'exception du secteur UCh**

#### ***10.1.1 Dans la bande de constructibilité principale\****

La hauteur maximale\* des constructions est différente selon la nature de la volumétrie de la construction :

- pour les constructions ou parties de construction couvertes par une toiture à pente : les constructions, hormis les lucarnes, doivent s'inscrire dans un gabarit défini par :
  - une verticale correspondant à la façade d'une hauteur limitée à 6 mètres ;
  - une diagonale à 45° partant du sommet de la verticale de la façade ;
  - une hauteur maximale\* correspondant au sommet de la construction limitée à 9 mètres.
- pour les constructions ou parties de construction couvertes par une toiture terrasse ou à faible pente ( $\leq 10\%$ ) : la hauteur maximale au sommet de la construction est limitée à 7 mètres.

#### ***10.1.2 Au-delà de la bande de constructibilité principale\****

La hauteur maximale\* des constructions ou partie de construction est limitée à 3,50 mètres.

Toutefois, pour les constructions édifiées totalement au-delà de la bande de constructibilité principale, dans les cas visés à l'article 9.1, la hauteur maximale\* des constructions est celle de la construction initiale.

### **10.2 Dans le secteur UCh**

La hauteur maximale\* des constructions est celle généralement observée dans l'ensemble considéré à l'égout du toit et au sommet des constructions.

En outre, doit être respecté le nombre de niveaux selon la typologie des constructions exprimée, pour certains ensembles homogènes, dans les annexes du règlement, (cf. document 4-3-b du dossier de PLU).

### **10.3 Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif**

La hauteur maximale des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **10.4 Dispositions graphiques**

Outre les dispositions prévues au présent règlement, dans le champ d'application du cône de vue délimité au plan de zonage, la hauteur maximale\* des constructions est limitée par les cotes NGF mentionnées à chaque extrémité du cône.

## **Article 11 – Zone UC : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

---

### **11.1 Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En outre, **dans le secteur UCh**, les volumes des constructions, la forme des toitures des constructions principales et l'aspect des constructions nouvelles ou réhabilitées doivent correspondre aux caractéristiques du secteur UCh considéré (Cf : document 4-3-b du PLU) dont la préservation est souhaitée. L'objectif est de rechercher une bonne intégration des projets de construction au regard des caractéristiques paysagères et de l'ambiance urbaine de l'ensemble considéré.

### **11.2 Interventions sur les constructions existantes**

#### ***11.2.1 Principes généraux***

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions\* de conception architecturale contemporaine.

#### ***11.2.2 Matériaux et aspect des constructions***

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

En revanche, les assemblages de pierres faits pour être enduits doivent demeurer enduits. L'enduit doit être teinté.

Les matériaux bruts destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduits.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, garde-corps, éléments de serrurerie, marquises ...) doivent être conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes. La tonalité de la pierre de Caen est celle qu'il convient de maintenir pour les façades qui présentent cet aspect. Les huisseries doivent être de couleur claire (blanc, gris clair...) ou foncée (anthracite, noir...) si elle est adaptée au secteur et / ou à la construction en cause, mais à l'exclusion des teintes vives. Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

Les volets en bois doivent être peints. Les volets en bois doivent être peints. Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie.

Les châssis de toit doivent être insérés dans le pan de toiture pour respecter une saillie minimale.

L'implantation de dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doit être réalisée de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration aux caractéristiques architecturales de la construction.

Concernant les lucarnes : leur forme, leur implantation, leur nombre et leur proportion doivent correspondre et être adaptés à la forme de la toiture de la construction.



Les devantures commerciales doivent être réalisées, dans leur forme et leurs dimensions, en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

### **11.2.3 Ravalement**

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt patrimonial.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

## **11.3 Constructions nouvelles et extensions\***

### **11.3.1 Principes généraux**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée.

### **11.3.2 Façades et pignons**

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les entrées dans les constructions, destinées aux véhicules, doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. A ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels et leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

### **11.3.3 Couronnement des constructions**

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doivent être implantés de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les lucarnes peuvent dépasser du gabarit de la toiture de la construction défini à l'article 10 dès lors que leur forme, leur implantation, leur nombre et leur proportion correspondent à la typologie des lucarnes traditionnelles (plus hautes que larges) ou sont adaptées à la forme de la toiture de la construction.

## **11.4 Clôtures**

### **11.4.1 Clôture à l'alignement\***

Ces dispositions concernent les clôtures implantées à l'alignement, ainsi que les parties de clôture implantées dans la marge de recul\*.

Dans leur conception, les clôtures doivent participer au traitement paysager de la marge de recul\* (article 13) ainsi qu'au caractère végétal le long des voies. Elles peuvent, par exemple, être constituées de haies vives ou taillées, éventuellement doublées d'un mur bahut ou d'une structure grillagée, d'un mur bahut surmonté d'une grille... et doivent s'harmoniser avec les caractéristiques des clôtures des constructions voisines.

Dans tous les cas, leur hauteur, exception faite des éléments de clôture constitutifs du portail, doit être au plus égale à 1,80 mètre.

Les clôtures et portails anciens en maçonnerie ou en fer forgé doivent, dans la mesure du possible, être maintenus et restaurés.

### **11.4.2 Clôture en limite séparative**

Les clôtures végétales doivent être privilégiées pour concourir au maintien et l'amplification du caractère végétal des cœurs d'îlot. Elles peuvent, par exemple, être constituées de haies vives ou taillées, éventuellement doublées d'une structure grillagée.

Dans tous les cas, leur hauteur doit être au plus égale à 2,00 mètres.

La conception des clôtures doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...).

### **11.5 Constructions annexes\* et locaux accessoires**

Pour ces constructions, le choix des matériaux, la forme de leur toiture, de leur implantation sur le terrain doit tenir compte des caractéristiques de leur environnement paysager et architectural.

## **Article 12 – Zone UC : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations de toute nature doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction, d'extension\* et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

### **12.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions nouvelles**

Les espaces à réserver dans les opérations de construction doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules, selon les normes énoncées ci-après.

#### **- Pour les constructions à destination d'habitation :**

- 1 place minimum par logement ;

#### **- Pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, dans la limite d'une place par logement au maximum :**

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé, en tout ou partie, dans la zone 1 ou 2 du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- 0,5 place par logement minimum

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé en dehors des zones 1 ou 2 du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- 0,7 place par logement minimum.

#### **- Pour les constructions à destination de bureaux, d'activités artisanales et industrielles :**

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé, en tout ou partie, du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- dans la zone 1 : le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- dans la zone 2 : le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé en dehors des zones 1 ou 2 du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- 1 place minimum par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **- Pour les constructions à destination de commerce :**

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

#### **- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

- 1 place pour 4 chambres

**- Pour les constructions et installation nécessaires à un service d'intérêt public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les destinations de construction non visées ci-avant :**

- Le nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.

**- Pour les résidences gérées seniors ou étudiantes (hors EHPAD et résidence universitaire au sens de l'article R151-46 CU) :**

- 1 place pour deux logements minimum

## **12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions existantes\***

Quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du chapitre 12.1 au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

**Les règles applicables varient selon la nature de l'opération envisagée.**

**Pour l'extension\* d'une construction non conforme aux dispositions fixées au paragraphe 12.1 :**

**- Pour une construction à destination d'habitation**

- dans le cas où une impossibilité technique fait obstacle à la réalisation de places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée, dès lors que l'extension n'a pas pour effet de créer de nouveau(x) logement(s) ;
- dans les autres cas, il convient de réaliser les places de stationnement en application du paragraphe 12.1.

**- Pour une construction ayant une autre destination que l'habitation**

- dans le cas où une impossibilité technique fait obstacle à la réalisation de places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée ;
- dans les autres cas, il convient de réaliser les places de stationnement correspondant à la surface de l'extension\*.

**Pour l'extension\* d'une construction conforme aux dispositions fixées au paragraphe 12.1 :**

**- Pour une construction à destination d'habitation**

- dans le cas où l'extension a pour effet de créer de nouveau(x) logement(s), il convient de réaliser les places de stationnement en application du paragraphe 12.1 ;
- dans les autres cas, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

**- Pour une construction ayant une autre destination que l'habitation**

- dans le cas d'une extension\* au plus égale à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée. Cette disposition n'est applicable qu'aux premiers 40 m<sup>2</sup> réalisés après la date d'approbation du PLU ;
- dans le cas d'une extension\*, ou d'une construction nouvelle, supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en une ou plusieurs fois, les dispositions applicables sont celles fixées au paragraphe 12.1 pour l'ensemble du bâti, y compris l'extension\* ou la construction nouvelle.

**Pour les changements de destination**

En cas de changement de destination, sans augmentation de la surface de plancher, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Dans le cas contraire, les dispositions ci-dessus relatives aux extensions\* s'appliquent.

### **Pour la création de nouveaux logements sans création de surface de plancher**

En cas d'aménagement d'une construction ayant pour effet de créer de nouveaux logements sans augmentation de la surface de plancher, ni changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

## **12.3 Normes de stationnement minimales pour les deux roues non motorisés pour les constructions nouvelles**

### **- Pour les constructions à destination d'habitation**

- Les locaux destinés aux 2 roues non motorisés devront avoir une surface minimale de 3m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoute :
  - 1.5m<sup>2</sup> par logement de type chambre, studio, F1 ou F2,
  - 3m<sup>2</sup> par logement de type F3 ou F4,
  - 4.5m<sup>2</sup> par logement de type F5 ou plus.

### **- Pour les constructions à destination de bureaux**

- Les locaux destinés aux 2 roues non motorisés devront avoir une surface minimale de 3m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute 1.5m<sup>2</sup> par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **- Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat**

Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> :

- 0,75 % de la surface de plancher créée

### **- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

**En cas de changement de destination d'une construction dont la surface de plancher dépasse les 30m<sup>2</sup>, la réglementation exposée ci-dessus s'applique pour les surfaces concernées par le changement de destination.**

## **12.4 Modalités de calcul du nombre de places**

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places de stationnement est comptabilisé par tranche complète.

Lorsque la norme n'est pas exprimée par tranche de surface de plancher et que le calcul du nombre de places de stationnement aboutit à un nombre comportant une décimale, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Seules les places aisément accessibles, ne nécessitant pas ou très peu de manœuvre, entrent dans le décompte du nombre de places de stationnement.

Lorsqu'un projet, comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations.

## **12.5 Modalités de réalisation**

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

La réalisation des aires de stationnement doit préférentiellement s'inscrire dans le volume d'une construction ou être semi enterrées (cf. titre 1 du règlement sous la définition de l'emprise au sol des constructions).

Lorsqu'il s'agit d'une opération engendrant plus de 500 places de stationnement ou d'une construction à destination commerciale d'une surface de plancher supérieure de 5000 m<sup>2</sup> les aires de stationnement doivent être prévues en ouvrage.

Les aires de stationnement réalisées en surface, doivent être matérialisées tout en demeurant discrètes par un traitement paysager approprié.

Dans la marge de recul\*, il n'est possible de réaliser qu'une seule place de stationnement, qui doit être située sur l'accès automobile du terrain.

A l'exception des places liées à l'habitation ou aux bureaux, les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés doivent être dimensionnés sur la base de 1,5 m<sup>2</sup> par place. Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des deux roues non motorisés doit être organisé dans des locaux réservés à cet usage, convenablement équipés, facilement accessibles depuis l'extérieur et depuis les parties communes intérieures. Les zones de dégagement au sein du local doivent être suffisamment dimensionnées pour permettre la manœuvre des deux roues non motorisés.

En cas de non réalisation sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations dès lors qu'il justifie :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

La réglementation relative aux bornes de recharge des véhicules électriques dans les projets de construction est déterminée en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation.

## **Article 13 – Zone UC : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

---

### **13.1 Traitements des espaces libres\***

Les espaces libres\* doivent faire l'objet d'un traitement paysager\* afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

### **13.2 Traitement des espaces verts\* et plantations**

#### ***13.2.1 Dispositions quantitatives***

##### **Dans la zone UC**

80% de la superficie du terrain située au-delà de la bande de constructibilité principale doivent être traités en espaces verts\*.

Pour les constructions existantes\*, à la date d'approbation du présent PLU, édifiées sur un terrain dont la configuration ne permet pas de respecter les dispositions du présent article, en raison d'une insuffisance des espaces libres\*, les travaux de surélévation des constructions sont admis dès lors que les espaces libres\* existants avant travaux sont maintenus ou recomposés et de préférence traités en espaces verts\*.

Pour les constructions implantées totalement au-delà de la bande de constructibilité principale, dans les cas visées à l'article 9.1, les dispositions quantitatives ci-dessus ne leur sont pas applicables. Toutefois, les espaces libres\* demeurant sur l'ensemble du terrain d'assiette de la construction doivent être au maximum traité en espaces verts\*.

##### **Dans le secteur UCh**

Les espaces verts\* doivent être maintenus et mis en valeur, à l'exception des espaces nécessaires aux extensions de constructions, aux nouvelles constructions ou aux piscines non couvertes, dans le respect des autres dispositions réglementaires.

**Dans tous les cas**

Un arbre de haute tige, au moins, doit être planté par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts\*.

Tout arbre abattu dès lors qu'il s'agit d'un arbre « remarqué » (figurant au plan de zonage) ou d'un arbre présentant une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre de hauteur, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 8 centimètres, mesurée dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

**Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, les dispositions quantitatives fixées ci-avant ne sont pas applicables.

**13.2.2 Dispositions qualitatives**

Les espaces verts\* font l'objet, en règle générale, d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les plantes ligneuses locales\* peu consommatrices d'eau et non invasives\*.

Les espaces verts\* sont, de préférence, réalisés d'un seul tenant et créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

L'espace compris dans la marge de recul\* doit faire l'objet d'un traitement paysager\* de qualité. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement ou les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul (cf. article 12).

**13.3 Dispositions graphiques : préservation des espaces verts****13.3.1 Les espaces verts garantis**

La dominante végétale et/ou la perméabilité existante des espaces verts garantis délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5,7°, doivent être maintenues.

Toutefois, dans ces espaces, peuvent être réalisés des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil et au besoin du public, à des équipements sportifs et de loisirs de plein air, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, dès lors qu'ils prennent en compte les caractéristiques paysagères du lieu.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\* prévus par le présent article.

**13.3.2 Les cœurs d'îlot verts**

Les cœurs d'îlots délimités au plan de zonage, au titre de l'article R.123-11,i) du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur par leur végétalisation et leur maintien en pleine terre.

Cette obligation ne fait pas obstacle, pour chaque terrain concerné, à :

- la possibilité d'y implanter une installation ou une construction légère démontable telle qu'un abri de jardin de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* maximum, dès lors qu'aucune autre construction existante n'est située sur cet espace ;
- la restauration, sans extension, d'une construction existante\* avant la date d'approbation du présent PLU ;
- la modification de la configuration de cet espace dès lors que l'espace végétalisé reconstitué conserve la même contenance et s'inscrit dans la continuité avec les espaces formant des cœurs d'îlot, s'ils existent, sur les terrains limitrophes.
- La superficie de ces cœurs d'îlots entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\* prévus par le présent article.

### **13.3.3 Les arbres remarquables et remarqués**

Les arbres remarquables, localisés au plan de zonage, doivent être préservés. Tous les aménagements, travaux ou constructions réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Leur destruction ne peut être envisagée que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire.

Les arbres remarqués sont localisés au plan de zonage à titre d'information. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés selon les dispositions prévues ci-dessus au paragraphe 13.2

La liste des arbres remarquables et remarqués figure dans l'annexe du règlement (document n° 4-3-a).

## **Article 14 – Zone UC : Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé

## **Article 15 – Zone UC : Les performances énergétiques et environnementales**

---

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique ;
- un impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts\* ainsi que dans les espaces verts résidentiels\* tels qu'ils sont prévus à l'article 13.

## **Article 16 – Zone UC : Les infrastructures et réseaux de communications numériques**

---

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

## ZONE UD

*La zone UD réunit les ensembles d'habitat collectif dont la composition urbaine organise, selon un plan d'ensemble, les constructions autour d'espaces libres verts et d'espaces verts communs, sans lien direct avec les espaces publics.*

*Ces ensembles, édifiés depuis les années 60, se situent à la périphérie de la ville.*

*La zone UD comprend un secteur, le **secteur UDa**, qui correspond à des espaces de recomposition urbaine ayant vocation à créer des pôles de centralité à la Guérinière, à la Grâce de Dieu, au Calvaire Saint Pierre et au Chemin Vert.*

*Les secteurs ou sous-secteurs indicés « **w** » correspondent à des espaces de risque de présence d'anciennes carrières.*

**Certains secteurs, localisés au plan 4-2-1, font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles tout projet doit être compatible. Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies dans le document 3 du dossier de PLU.**

*Le règlement de la zone UD est complété par des définitions et des dispositions communes qui figurent au titre 1 du présent règlement et auquel il convient de se reporter. Il comprend :*

- les définitions des termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) ;*
- les dispositions réglementaires communes à différentes zones tels que, par exemple, le risque d'inondation, le risque de présence d'anciennes carrières.*



## Article 1 – Zone UD : Occupations et utilisations du sol interdites

---

### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
3. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les casses automobiles, dépôts et décharges à l'air libre, ainsi que les abris de fortune ;
4. les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, aménagements, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;
5. les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, ainsi que les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés

## Article 2 – Zone UD : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

### Sont admises sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous.

#### 1. Les installations classées\*

Les installations classées\* nouvelles ne doivent pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques,

L'extension ou la modification des installations classées\* existantes ne doit pas engendrer une aggravation du risque ni des nuisances.

2. **Les constructions à destination d'entrepôt** doivent être liées et nécessaires à une activité économique implantée sur le même terrain.
3. **Le long d'un linéaire de rez-de-chaussée actif \*** figurant au plan de zonage (plans n° 4.2.3 et 4.2.4), la destination des rez-de-chaussée des constructions doit respecter les dispositions fixées au titre 1 du règlement.
4. **Dans le champ d'application du cône de vue** délimité au plan de zonage, aucune construction ne peut être admise dans la partie repérée comme inconstructible.
5. **Dans les espaces soumis à des risques d'inondation** délimités au plan de zonage (plan n° 4.2.2), tout projet doit respecter les dispositions du présent règlement ainsi que celles fixées au titre 1.
6. **Dans les secteurs et sous-secteurs indicés « w »**, indiquant la présence éventuelle d'anciennes carrières, tout projet doit respecter les dispositions du présent règlement ainsi que celles fixées au titre 1.

## Article 3 – Zone UD : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

---

### 3.1 Les accès\*

Les accès\* doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

#### **Pour les accès automobiles**

Les caractéristiques et la configuration des accès\* doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès\* doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.

Le nombre et la configuration des accès doivent être strictement liés et nécessaire à l'occupation du sol.

Toute création d'accès automobile sur les voies piétonnes doit être justifiée par l'impossibilité d'accès sur une autre voie\*.

Les espaces ou accès\* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle de la voie. Ils doivent demeurer discrets et être le moins perturbants possible pour la circulation publique.

### 3.2 Les voies\*

Les caractéristiques des voies\* existantes ou à créer doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'utilisation des moyens de secours, de lutte contre l'incendie et la collecte des déchets ménagers;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

**En outre**, les voies\* nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

Les voies\* nouvelles en impasse doivent présenter une longueur inférieure à 50 mètres.

En outre, dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, les voies\* nouvelles et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec ces orientations (pièce n°3 du dossier de PLU).

## **Article 4 – Zone UD : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

---

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

Tout aménagement nouveau, construction ou installation nouvelle, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau public d'assainissement.

Pour toute construction nouvelle et pour toute extension\* de construction existante\*, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément au règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

#### **4.2.1 Eaux usées**

##### **Les eaux usées domestiques et assimilées**

Toute construction engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

En l'absence de réseau, les installations doivent respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

##### **Les eaux usées non domestiques**

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être imposés en fonction de la nature et / ou de la spécificité des projets, conformément aux prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

### **4.3 Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements, doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné et répondant aux règlements en vigueur sur l'assiette foncière de l'opération (cf. annexes du PLU pièce n° 5, règlement de collecte de Caen La Mer et règlement sanitaire départemental).

### **4.1 Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'électricité et de téléphonie doivent être sur le terrain d'assiette de la construction, réalisés en souterrain. Ils doivent être prévus en souterrain dans le cas où le réseau de distribution est aérien sur la voie.

## **Article 5 – Zone UD : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6 – Zone UD : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation seront appliquées lot par lot.

### **6.1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article sont applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies\* et emprises ouvertes en permanence au public (mails, coulées vertes,...) ainsi que par rapport aux berges de l'Orne.

### **6.2 Règle générale**

#### ***6.2.1 Dispositions générales***

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement\* ou en recul\* de ce dernier.

En cas de recul, ce dernier doit être au moins égal à :

- 5 mètres, dans la zone UD ;
- 3 mètres dans le secteur UDa.

#### ***6.2.2 Dispositions graphiques***

Dans tous les cas, dès lors que figure aux plans de zonage une marge de recul\*, les constructions doivent être implantées :

- à l'aplomb de la limite de la marge de recul imposée ;
- à l'aplomb ou en recul de la marge de recul minimale.

### **6.3 Dispositions particulières**

#### **Le long des voies d'une largeur inférieure à 3,50 mètres**

Les constructions doivent être implantées dans le respect du front bâti\*. En l'absence d'un front bâti constitué, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 1,75 mètre par rapport à l'axe de la voie.

#### **Le long du boulevard du périphérique**

Les constructions doivent être implantées avec un recul\* minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe du périphérique ;
- 20 mètres par rapport à l'axe des bretelles d'accès au périphérique.

#### **Le long du boulevard Yves Guillou**

Les constructions doivent être implantées avec un recul\* minimum de :

- 10 mètres par rapport à l'alignement du boulevard.

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\*, à la date d'approbation du présent PLU, non conformes aux dispositions du paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en conservant le même recul\* que celui de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, d'assurer la continuité du front bâti\* dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant la même implantation que l'une des constructions implantées sur un des terrains\* limitrophes ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 6.2. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul\* avec un minimum d'un mètre ;
4. lorsque le choix d'implantation de la construction est justifié par le maintien ou la restitution de vues ou perspectives sur un bâtiment ou édifice de qualité.

## Article 7 – Zone UD : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation seront appliquées lot par lot.

### 7.1 Règle générale

#### **7.1.1 Dans la zone UD**

Les constructions doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives\*.

#### **7.1.2 Dans le secteur UDa**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales \* ou en retrait\* de ces dernières.

Les constructions peuvent être implantées en [limite de fond de terrain]\*, dès lors que cette dernière se situe dans la bande de constructibilité principale\*.

#### **7.1.3 Règle de retrait**

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite séparative\*, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade\* ou partie de façade de la construction ( $R=H/2$ ).

### 7.2 Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du présent PLU, non conformes aux dispositions des paragraphes 7.1.2 et 7.1.3. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en conservant la même implantation que la construction existante par rapport aux limites séparatives latérales, sans toutefois pouvoir créer de baie(s)\* dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas les dispositions du paragraphe 7.1.3 ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 7.1.3. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 3,50 mètres.

## Article 8 – Zone UD - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle de prospect ne sera opposable qu'à l'intérieur de chaque lot.

### 8.1 Règle générale

La distance\* minimale entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à :

- la hauteur de la façade\* ou partie de façade de la construction la plus haute, avec un minimum de 5 mètres, si la façade la plus basse comporte au moins une baie principale\* ;
- la hauteur de la façade\* ou partie de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 5 mètres, si cette dernière ne comporte pas de baies principales\* et que la façade la plus haute en comporte ;
- la plus petite des cotes suivantes - hauteur de la façade ou partie de façade la plus basse ou moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute - avec un minimum de 3,50 m, si aucune des deux façades ne comporte de baie principale\*.

### 8.2 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

L'implantation des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif sur une même propriété n'est pas réglementée.

### 8.3 Les annexes

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux distances entre une construction annexe\* et une construction existante. Dans ce cas, la distance séparant les deux constructions doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction annexe, avec un minimum de 2 mètres.

## Article 9 – Zone UD : Emprise au sol des constructions

---

### 9.1 Règle générale

#### **9.1.1 Dans la zone UD**

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à 40 %.

#### **9.1.2 Dans le secteur UDa**

Le coefficient, maximal, d'emprise au sol\* des constructions est différent pour les terrains ou parties de terrain situés dans la bande de constructibilité principale\* ou au-delà de celle-ci.

La profondeur de la bande de constructibilité principale\* est fixée à 18 mètres.

#### **Dans la bande de la bande de constructibilité principale\***

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est de 100%.

#### **Au-delà de la bande de la bande de constructibilité principale\***

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à 30 %.

Toutefois, dans le cas de constructions nouvelles, dès lors que l'emprise au sol de la construction projetée n'occupe pas 100% de la partie du terrain située dans la bande de constructibilité principale, la surface de d'emprise au sol non consommée par la construction dans la bande de constructibilité principale peut être transférée au-delà de la bande de constructibilité principale, dans le respect des autres dispositions du présent règlement. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol\* des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale peut être augmenté à hauteur de l'emprise au sol transférée mais dans le respect de l'article 13 (cf. Titre 1 : schéma «transfert d'emprise au sol »).

## **9.2 Pour les constructions existantes\***

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions fixé au paragraphe 9.1 n'est pas applicable aux aménagements portant sur des constructions existantes\* avant la date d'approbation du présent PLU, et destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat, tels que la construction de balcons ou loggias, l'ajout d'ascenseurs en façade, les extensions d'activités commerciales à rez-de-chaussée.

## **9.3 Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif**

L'emprise au sol\* des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif sur une même propriété n'est pas réglementée.

# **Article 10 – Zone UD : Hauteur maximale des constructions**

---

## **10.1 Règle générale**

### ***10.1.1 Dans la zone UD***

La hauteur maximale\* des constructions est limitée à 20 mètres.

### ***10.1.2 Dans le secteur UDa***

La hauteur maximale\* des constructions est limitée à 23 mètres.

## **10.2 Pour les constructions existantes\***

La hauteur maximale\* des constructions fixée au paragraphe 10.1 n'est pas applicable aux aménagements portant sur des constructions existantes\* avant la date d'approbation du présent PLU, et destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat, tels que la construction de balcons ou loggias, l'ajout d'ascenseurs en façade. Ces éléments devront s'inscrire dans les hauteurs des constructions existantes.

## **10.3 Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif**

Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales des constructions fixées ci-dessus sont applicables, sauf dans les cas suivants :

- dès lors que leurs caractéristiques techniques imposent une hauteur plus importante ;
- pour la réalisation d'un effet signal, dans la limite de 5% de l'emprise de la construction projetée ;
- pour les extensions\* réalisées dans le cadre de la mise aux normes ou de l'amélioration fonctionnelle des constructions existantes\* présentant une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur de la construction en extension peut atteindre celle de la construction existante.

## **10.4 Dispositions graphiques**

Outre les dispositions prévues au présent règlement, dans le champ d'application du cône de vue délimité au plan de zonage, la hauteur maximale\* des constructions est limitée par les cotes NGF mentionnées à chaque extrémité du cône.

## **10.5 Dispositions particulières**

Dans le cadre d'un projet de démolition reconstruction, la nouvelle construction peut atteindre la hauteur maximale\* de la construction initiale, nonobstant les dispositions du présent article.

## **Article 11 – Zone UD : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

### **11.1 Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2 Interventions sur les constructions existantes**

#### ***11.2.1 Principes généraux***

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions\* de conception architecturale contemporaine.

#### ***11.2.2 Matériaux et aspect des constructions***

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

Les matériaux bruts destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduits.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, garde-corps, éléments de serrurerie, marquises ...) doivent être conservés et restaurés. Les volets en bois doivent être peints. Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes. La tonalité de la pierre de Caen est celle qu'il convient de maintenir pour les façades qui présentent cet aspect. Les huisseries doivent être de couleur claire (blanc, gris clair...) ou foncée (anthracite, noir...) si elle est adaptée au secteur et / ou à la construction en cause, mais à l'exclusion des teintes vives. Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

Les opérations de réhabilitation, d'amélioration ou de restructuration doivent être menées dans le sens d'une valorisation de l'architecture d'origine des immeubles ; en particulier, les rythmes des façades ou des calepinages doivent être repris ; l'usage d'éléments multicolores, de vêtements de petit module est interdit.

L'isolation par l'extérieur doit faire l'objet d'un traitement particulier des soubassements, sur la hauteur du rez-de-chaussée au minimum, afin d'offrir une résistance et une durabilité adaptée à leur situation.

L'implantation de dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doit être réalisée de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration aux caractéristiques architecturales de la construction.

Les devantures commerciales doivent être réalisées, dans leur forme et leurs dimensions, en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

#### ***11.2.3 Ravalement***

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt patrimonial.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.



## **11.3 Constructions nouvelles et extensions\***

### ***11.3.1 Principes généraux***

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée.

Les constructions implantées à l'angle de deux voies doivent être conçues pour concourir à l'ordonnement de l'espace public qui l'environne. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

### ***11.3.2 Façades et pignons***

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les niveaux en attique\* doivent être en recul, par rapport à la façade\* sur voie, d'au moins 1,50 mètre.

Les entrées dans les constructions, destinées aux véhicules, doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. A ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels et leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

### ***11.3.3 Couronnement des constructions***

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique\* ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions limitrophes.

Pour les constructions disposant d'une toiture à pente, la différence d'altimétrie entre la hauteur de façade\* et la hauteur au sommet\* de la construction doit être au plus égale à 5 mètres.

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doivent être implantés de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les lucarnes peuvent dépasser du gabarit de la toiture de la construction défini à l'article 10 dès lors que leur forme, leur implantation, leur nombre et leur proportion correspondent à la typologie des lucarnes traditionnelles et sont adaptées à la forme de la toiture de la construction.

### ***11.3.4 Façades commerciales et rez-de-chaussée commerciaux***

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

Pour les constructions édifiées le long des voies concernées par un **linéaire de rez-de-chaussée actif\***, identifié au plan de zonage, la hauteur minimale du rez-de-chaussée mesurée entre le plancher bas du rez-de-chaussée et celui du premier niveau est fixée à 4,00 mètres.

## **11.4 Clôtures**

Les clôtures nouvelles ou reprises dans le cadre d'opérations de rénovation doivent être traitées avec soin : haies éventuellement doublées d'un muret ou d'une structure grillagée, muret surmonté d'une grille, lisses basses en béton ou en fer plat ...

La conception des clôtures doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...).

Sauf à représenter un obstacle à la construction, les murs anciens en pierre doivent être conservés. Des adaptations nécessaires à l'accès, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.

### **11.5 Ouvrages liés au tri sélectif et au stationnement des vélos**

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des constructions liées au tri sélectif des déchets, de celles liées au stationnement des vélos, dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

## **Article 12 – Zone UD : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations de toute nature doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction, d'extension\* et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

### **12.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions nouvelles**

Les espaces à réserver dans les opérations de construction doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules, selon les normes énoncées ci-après.

**- Pour les constructions à destination d'habitation :**

- 1 place minimum par logement sauf dispositions contraires du Plan de Déplacements Urbains (PDU)

**- Pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, dans la limite d'une place par logement au maximum :**

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé, en tout ou partie, dans la zone 1 ou 2 du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- 0,5 place par logement minimum

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé en dehors des zones 1 ou 2 du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- 0,7 place par logement minimum.

**- Pour les constructions à destination de bureaux, d'activités artisanales et industrielles :**

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé, en tout ou partie, du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- dans la zone 1 : le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- dans la zone 2 : le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé en dehors des zones 1 ou 2 du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- 1 place minimum par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**- Pour les constructions à destination de commerce :**

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

**- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

- 1 place pour 4 chambres.

**- Pour les constructions et installation nécessaires à un service d'intérêt public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les destinations de construction non visées ci-avant :**

- Le nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.

**- Pour les résidences gérées seniors ou étudiantes (hors EHPAD et résidences universitaires au sens de l'article R151-46 CU) :**

- 1 place pour deux logements minimum

## **12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions existantes\***

Quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du chapitre 12.1 au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

**Les règles applicables varient selon la nature de l'opération envisagée.**

**Pour l'extension\* d'une construction non conforme aux dispositions fixées au paragraphe 12.1 :**

- dans le cas où une impossibilité technique fait obstacle à la réalisation de places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée ;
- dans les autres cas, il convient de réaliser les places de stationnement correspondant à la surface de plancher de l'extension\*.

**Pour l'extension\* d'une construction conforme aux dispositions fixées au paragraphe 12.1 :**

- dans le cas d'une extension\* au plus égale à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée. Cette disposition n'est applicable qu'aux premiers 40 m<sup>2</sup> réalisés après la date d'approbation du PLU ;
- dans le cas d'une extension\*, ou d'une construction nouvelle, supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en une ou plusieurs fois, les dispositions applicables sont celles fixées au paragraphe 12.1 pour l'ensemble du bâti, y compris l'extension\* ou la construction nouvelle.

**Pour les changements de destination**

En cas de changement de destination, sans augmentation de la surface de plancher, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Dans le cas contraire, les dispositions ci-dessus relatives aux extensions\* s'appliquent.

**Pour la création de nouveaux logements sans création de surface de plancher**

En cas d'aménagement d'une construction ayant pour effet de créer de nouveaux logements sans augmentation de la surface de plancher, ni changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

## **12.3 Normes de stationnement minimales pour les deux roues non motorisés pour les constructions nouvelles**

**- Pour les constructions à destination d'habitation**

- Les locaux destinés aux 2 roues non motorisés devront avoir une surface minimale de 3m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoute :

- 1.5m<sup>2</sup> par logement de type chambre, studio, F1 ou F2,
- 3m<sup>2</sup> par logement de type F3 ou F4,
- 4.5m<sup>2</sup> par logement de type F5 ou plus.

**- Pour les constructions à destination de bureaux**

- Les locaux destinés aux 2 roues non motorisés devront avoir une surface minimale de 3m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute 1.5m<sup>2</sup> par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**- Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat et d'industrie**

- Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> :

- 0,75 % de la surface de plancher créée

**- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

**En cas de changement de destination d'une construction dont la surface de plancher dépasse les 30m<sup>2</sup>, la réglementation exposée ci-dessus s'applique pour les surfaces concernées par le changement de destination.**

#### **12.4 Modalités de calcul du nombre de places**

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places de stationnement est comptabilisé par tranche complète.

Lorsque la norme n'est pas exprimée par tranche de surface de plancher et que le calcul du nombre de places de stationnement aboutit à un nombre comportant une décimale, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Seules les places aisément accessibles, ne nécessitant pas ou très peu de manœuvre, entrent dans le décompte du nombre de places de stationnement.

Lorsqu'un projet, comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations.

#### **12.5 Modalités de réalisation**

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

La réalisation des aires de stationnement doit préférentiellement, et obligatoirement pour la moitié d'entre elles, pour les constructions comprenant plus de 50 logements, s'inscrire dans le volume d'une construction ou être semi enterrées (cf. titre 1 du règlement sous la définition de l'emprise au sol des constructions).

Lorsqu'il s'agit d'une opération engendrant plus de 500 places de stationnement ou d'une construction à destination commerciale d'une surface de plancher supérieure de 5000 m<sup>2</sup> les aires de stationnement doivent être prévues en ouvrage.

Les aires de stationnement réalisées en surface, doivent être matérialisées tout en demeurant discrètes par un traitement paysager\* approprié.

A l'exception des places liées à l'habitation ou aux bureaux, les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés doivent être dimensionnés sur la base de 1,5 m<sup>2</sup> par place. Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des deux roues non motorisés doit être organisé dans des locaux réservés à cet usage, convenablement équipés, facilement accessibles depuis l'extérieur et depuis les parties communes intérieures. Les zones de dégagement au sein du local doivent être suffisamment dimensionnées pour permettre la manœuvre des deux roues non motorisés.

En cas de non réalisation sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations dès lors qu'il justifie :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

La réglementation relative aux bornes de recharge des véhicules électriques dans les projets de construction est déterminée en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation.

### **Article 13 – Zone UD : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

---

#### **13.1 Traitements des espaces libres\***

Les espaces libres\* doivent faire l'objet d'un traitement paysager\* afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

## **13.2 Traitement des espaces verts\* et plantations**

### ***13.2.1 Dispositions quantitatives***

#### **Dans la zone UD**

30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts\*.

#### **Dans le secteur UDa**

30% de la superficie des espaces libres\* doivent être traités en espaces verts\*.

#### **Dans tous les cas**

Un arbre de haute tige, au moins, doit être planté par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts\* tels qu'ils sont imposés ci-avant.

Tout arbre abattu dès lors qu'il s'agit d'un arbre « remarqué » (figurant au plan de zonage) ou d'un arbre présentant une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre de hauteur, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 8 centimètres, mesurée dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

Pour les constructions existantes\*, avant la date d'approbation du présent PLU, édifiées sur un terrain dont la configuration ne permet pas de respecter les dispositions du présent article en raison d'une insuffisance des espaces libres\*, les travaux de surélévation des constructions sont admis dès lors que les espaces libres\* existants avant travaux sont maintenus ou recomposés et de préférence traités en espaces verts\*.

**Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, les dispositions quantitatives fixées ci-avant ne sont pas applicables.

### ***13.2.2 Dispositions qualitatives***

Les espaces verts\* font l'objet d'une conception, en règle générale, utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les plantes ligneuses locales\* peu consommatrices d'eau et non invasives\*.

Les espaces verts\* sont, de préférence, être réalisés d'un seul tenant et créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

L'espace compris dans la marge de recul\* doit faire l'objet d'un traitement paysager\* de qualité. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement et / ou les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrets et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul (cf. article 12).

Toutefois, les marges de recul par rapport au boulevard périphérique et aux bretelles d'accès pourront comporter des aires de stationnement à condition que :

- ces aires soient bordées d'une haie implantée à l'alignement du boulevard périphérique et des bretelles d'accès,
- ces aires soient plantées d'un arbre de haute tige pour six emplacements,
- 20 % minimum de la marge de recul soit traités en espaces verts\*.

## **13.3 Dispositions graphiques : préservation des espaces verts**

### ***13.3.1 Les espaces verts garantis***

La dominante végétale et/ou la perméabilité existante des espaces verts garantis délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5,7°, doivent être maintenues.

Toutefois, dans ces espaces, peuvent être réalisés des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil et au besoin du public, à des équipements sportifs et de loisirs de plein air, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, dès lors qu'ils prennent en compte les caractéristiques paysagères du lieu.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\* prévus par le présent article.

### **13.3.2 Les espaces verts résidentiels**

Les espaces verts résidentiels des ensembles résidentiels délimités au plan de zonage, au titre de l'article R.123-11,i) du code de l'urbanisme, doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à une suppression partielle pour la réalisation de locaux annexes, dès lors que cette suppression est compensée par la réalisation d'espaces verts\* d'une surface équivalente.

Dès lors qu'ils font l'objet d'une réorganisation générale, leur aménagement doit être conçu dans une recomposition paysagère d'ensemble comportant une superficie d'espaces verts\* au moins égale à celle exigée au chapitre 13.2.1 ci-dessus, ou, à défaut, à celle correspondant à l'espace vert résidentiel délimité au plan de zonage.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\* prévus par le présent article.

### **13.3.3 Les arbres remarquables et remarqués**

Les arbres remarquables, localisés au plan de zonage, doivent être préservés. Tous les aménagements, travaux ou constructions réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Leur destruction ne peut être envisagée que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire.

Les arbres remarqués sont localisés au plan de zonage à titre d'information. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés selon les dispositions prévues ci-dessus au paragraphe 13.2

La liste des arbres remarquables et remarqués figure dans l'annexe du règlement (document n° 4-3-a).

## **Article 14 – Zone UD : Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé

## **Article 15 – Zone UD : Les performances énergétiques et environnementales**

---

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique ;
- un impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante\*, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts\* ainsi que dans les espaces verts résidentiels\* tels qu'ils sont prévus à l'article 13.

---

## **Article 16 – Zone UD : Les infrastructures et réseaux de communications numériques**

---

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

## ZONE UE

La zone UE et ses différents secteurs correspondent aux espaces principalement destinés à accueillir des activités économiques.

Dans la zone UE, cinq secteurs sont identifiés :

- le **secteur UEb**, correspond à l'espace d'activités économiques, situé à l'extrémité ouest de la ZAC de Beaulieu,
- le **secteur UEc**, composé d'une zone commerciale située le long du boulevard Dunois,
- le **secteur UEf**, composé de trois espaces d'activités économiques du quartier de la Folie Couvrechef, dont deux font l'objet d'un sous-secteur en entrée de ville : UEfa correspondant au site Unicité boulevard du Maréchal Juin et UEfb, à l'angle de du boulevard du Maréchal Juin et de l'avenue de l'Amiral Mountbatten,
- le **secteur UEi**, correspondant aux emprises ferroviaires et à des installations et équipements majoritairement en lien avec l'activité ferroviaire,
- le **secteur UEp**, correspond partiellement au périmètre de la ZAC de la Porte de Nacre, à vocation mixte, situé de part et d'autre de l'avenue de la côte de Nacre.

Les secteurs ou sous-secteurs indicés « w » correspondent à des espaces de risque de présence d'anciennes carrières.

**Certains secteurs, localisés au plan 4-2-1, font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles tout projet doit être compatible. Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies dans le document 3 du dossier de PLU.**

Le règlement de la zone UE est complété par des définitions et des dispositions communes qui figurent au titre 1 du présent règlement et auquel il convient de se reporter. Il comprend :

- les définitions des termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*);
- les dispositions réglementaires communes à différentes zones tels que, par exemple, le risque d'inondation, le risque de présence d'anciennes carrières.



## Article 1 – Zone UE : Occupations et utilisations du sol interdites

---

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**Dans la zone UE et l'ensemble de ses secteurs**

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
3. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les casses automobiles, dépôts et décharges à l'air libre, ainsi que les abris de fortune ;
4. les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés aux travaux, installations, aménagements, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;
5. les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, ainsi que les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés

**En outre sont interdites :**

**Dans le secteur UEc**

Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie.

**Dans le secteur UEi**

Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat et au commerce.

**Dans le secteur UEp**

Les constructions destinées à l'industrie et à l'entrepôt.

**Dans le secteur UEf**

Les constructions destinées à l'industrie, à l'entrepôt, à l'habitat au commerce, à l'exception de la restauration et d'activités liées aux sports et aux loisirs.

## Article 2 – Zone UE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

**Sont admises sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous.**

**Dans la zone UE et l'ensemble de ses secteurs**

1. **Les installations classées\***
2. Les installations classées\* nouvelles ne doivent pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques. En outre, dans la zone UE et le secteur UEp ces installations doivent être compatibles avec la proximité de constructions à destination d'habitation.
3. L'extension ou la modification des installations classées\* existantes ne doit pas engendrer une aggravation du risque ni des nuisances.
4. **Dans les espaces soumis à des risques d'inondation** délimités au plan de zonage (plan n° 4.2.2), tout projet doit respecter les dispositions du présent règlement ainsi que celles fixées au titre 1.
5. **Dans les secteurs et sous-secteurs indicés « w »**, indiquant la présence éventuelle d'anciennes carrières, tout projet doit respecter les dispositions du présent règlement ainsi que celles fixées au titre 1.

**Dans la zone UE et ses secteurs, à l'exception des secteurs UEp**

1. Les constructions à destination d'habitation strictement liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.
2. L'extension\* des constructions existantes\* et destinées à l'habitation à la date d'approbation du présent PLU.
3. Les constructions à destination d'hébergements au sens de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions.

En outre, **dans le secteur UEp**, les constructions dont la destination est compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur Plateau Nord – Côte de Nacre (cf pièce n° 3 du dossier de PLU), qui comportent des dominantes de destination.

---

**Article 3 – Zone UE : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

**3.1 Les accès\***

Les accès\* doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

Pour les accès automobiles

Les caractéristiques et la configuration des accès\* doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès\* doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.

Le nombre et la configuration des accès doivent être strictement liés et nécessaire à l'occupation du sol.

Toute création d'accès automobile sur les voies piétonnes doit être justifiée par l'impossibilité d'accès sur une autre voie\*.

Les espaces ou accès\* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle de la voie. Ils doivent demeurer discrets et être le moins perturbants possible pour la circulation publique.

**3.2 Les voies\***

Les caractéristiques des voies\* existantes ou à créer doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'utilisation des moyens de secours, de lutte contre l'incendie et la collecte des déchets ménagers ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

**En outre**, les voies\* nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

Les voies\* nouvelles en impasse doivent présenter une longueur inférieure à 50 mètres.

**Dans le secteur UEp**, les voies\* nouvelles et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).

## **Article 4 – Zone UE : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

---

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

Tout aménagement nouveau, construction ou installation nouvelle, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau public d'assainissement.

Pour toute construction nouvelle et pour toute extension\* de construction existante, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément au règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

#### **4.2.1 Eaux usées**

##### **Les eaux usées domestiques et assimilées**

Toute construction engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

En l'absence de réseau, les installations doivent respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

##### **Les eaux usées non domestiques**

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être imposés en fonction de la nature et / ou de la spécificité des projets, conformément aux prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

### **4.3 Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements, doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné et répondant aux règlements en vigueur sur l'assiette foncière de l'opération (cf. annexes du PLU pièce n° 5, règlements de collecte de Caen La Mer et règlement sanitaire départemental).

### **4.4 Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'électricité et de téléphonie doivent être sur le terrain d'assiette de la construction, réalisés en souterrain. Ils doivent être prévus en souterrain dans le cas où le réseau de distribution est aérien sur la voie.

## **Article 5 – Zone UE : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article 6 – Zone UE : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation seront appliquées lot par lot.

### 6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies\* et emprises ouvertes en permanence au public (mails, coulées vertes,...).

### 6.2 Règle générale

#### 6.2.1 Dans la zone UE et les secteurs UEb, UEf et UEc

Les constructions doivent être implantées en recul\* par rapport à l'alignement\*.

- dans la zone UE, le recul\* doit être au moins égal à 10 mètres ;
- dans le secteur UEb, le recul\* doit être au moins égal à 4 mètres ;
- dans le secteur UEc, le recul\* doit être au moins égal à 5 mètres ;
- dans le secteur UEf, à l'exception du sous-secteur UEfb, le recul\* doit être au moins égal à 7 mètres.

#### 6.2.2 Dans le secteur UEi

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement\* ou en recul\* de ce dernier.

En cas d'implantation en recul\*, ce dernier doit être au moins égal à 10 mètres.

#### 6.2.3 Dans le sous-secteur UEfb

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de :

- 30 mètres par rapport à l'axe du boulevard du Maréchal Juin ;
- 20 mètres par rapport à l'axe de l'avenue de l'Amiral Mountbatten.

#### 6.2.4 Dans le secteur UEp

**Le long des voies cernant le secteur UEp :**

Les constructions doivent être implantées à une distance, par rapport à l'alignement opposé, au moins égale à la hauteur de leur façade\* ou partie de façade concernée.

**Le long de l'avenue de la côte de Nacre :**

Les constructions doivent être implantées en recul\* par rapport à l'axe de l'avenue de la Côte de Nacre. Le recul doit être au moins égal à 22,50 mètres.

**Le long des voies à l'intérieur du secteur :**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement\* ou en en recul\* de ce dernier.

En cas d'implantation en recul\*, ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

#### 6.2.5 Dispositions graphiques

Dans tous les cas, dès lors que figure aux plans de zonage une marge de recul\*, les constructions doivent être implantées :

- à l'aplomb de la limite de la marge de recul imposée ;
- à l'aplomb ou en recul de la marge de recul minimale.

## **6.3 Dispositions particulières**

### **Le long des voies d'une largeur inférieure à 3,50 mètres**

Les constructions doivent être implantées dans le respect du front bâti\*. En l'absence d'un front bâti constitué, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 1,75 mètre par rapport à l'axe de la voie.

### **Le long du périphérique**

Les constructions doivent être implantées avec un recul\* minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe du périphérique ;
- 20 mètres par rapport à l'axe des bretelles d'accès au périphérique.

**Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement**, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du présent PLU, non conformes aux dispositions du paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en conservant le même recul\* que celui de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, d'assurer la continuité du front bâti\* dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant la même implantation que l'une des constructions implantées sur un des terrains\* limitrophes ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 6.2. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées à l'alignement, ou en recul\* avec un minimum d'un mètre ;
4. lorsque le choix d'implantation de la construction est justifié par le maintien ou la restitution de vues ou perspectives sur un bâtiment ou édifice de qualité.

## **Article 7 – Zone UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation seront appliquées lot par lot.

### **7.1 Règle générale**

#### ***7.1.1 Dans la zone UE et les secteurs UEf et UEi***

Les constructions doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives\*.

Ce retrait\* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade\* ou de la partie de façade concernée ( $R = H/2$ ), avec un minimum de 5 mètres et de 4 mètres dans le secteur UEf.

#### **Dans le sous secteur UEbf**

Le retrait\* doit être au moins égal à la hauteur de la façade\* ou de la partie de façade concernée ( $R=H$ ), avec un minimum de 10 mètres.

#### ***7.1.2 Dans les secteurs UEc et UEp***

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives\* ou en retrait\* de ces dernières.

En cas de retrait\*, ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

#### ***7.1.3 Dans le secteur UEb***

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives\* ou en retrait\* de ces dernières, dans une bande de 16 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement\* de la voie\*.

Au-delà de cette bande, les constructions doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives\*.

En cas de retrait\*, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade\* ou de la partie de façade concernée ( $R=H/2$ ).

## **7.2 Dispositions particulières**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 7.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du présent PLU, non conformes aux dispositions du paragraphe 7.1. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en conservant la même implantation que la construction existante par rapport aux limites séparatives, sans toutefois pouvoir créer de baie(s)\* dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas les dispositions du paragraphe 7.1 ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 7.1. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives\*, soit en respectant un retrait minimal d'un mètre.

## **Article 8 – Zone UE - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article 9 – Zone UE : Emprise au sol des constructions**

---

### **9.1 Règle générale**

#### ***9.1.1 Dans la zone UE et les secteurs UEb et UEi***

Le coefficient maximal d'emprise au sol\* est limité à 50 %.

#### ***9.1.2 Dans les secteurs UEc et UEp***

Le coefficient maximal d'emprise au sol\* est limité à 60 %.

#### ***9.1.3 Dans le secteur UEf***

Le coefficient maximal d'emprise au sol\* est limité à 40 % et à 25% **dans le sous-secteur UEfb.**

### **9.2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## **Article 10 – Zone UE : Hauteur maximale des constructions**

---

### **10.1 Règle générale**

#### ***10.1.1 Dans la zone UE et les secteurs UEb et UEi***

La hauteur maximale\* des constructions est limitée à 14 mètres.

### **10.1.2 Dans les secteurs UEc et UEf**

Dans le secteur UEc et les sous secteurs UEfa et UEfb, la hauteur maximale\* des constructions est limitée à 12 mètres.

Toutefois, dans le sous-secteur UEfb, la hauteur maximale\* peut atteindre 20 mètres pour une partie des constructions représentant au plus la moitié de l'emprise au sol\* autorisée dans le secteur.

Dans le secteur UEf, la hauteur maximale\* des constructions est limitée à 18 mètres.

### **10.1.3 Dans le secteur UEp**

La hauteur maximale\* des constructions est limitée à 32 mètres.

## **10.2 Dispositions particulières**

**Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif**, les hauteurs maximales\* des constructions fixées ci-dessus sont applicables, sauf dans les cas suivants :

- dès lors que leurs caractéristiques techniques imposent une hauteur plus importante.
- pour la réalisation d'un effet signal, dans la limite de 5% de l'emprise de la construction projetée ;
- pour les extensions\* réalisées dans le cadre de la mise aux normes ou de l'amélioration fonctionnelle des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à la hauteur autorisée. Dans ce cas, la hauteur de la construction en extension peut atteindre celle de la construction existante.

### **Pour les constructions destinées à l'habitation**

A l'exception du secteur UEp, pour les constructions existantes\* et destinées à l'habitation à la date d'approbation du présent PLU, la hauteur maximale\* des constructions est celle existante.

## **Article 11 – Zone UE : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

---

### **11.1 Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée.

#### **11.1.1 Façades et pignons**

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport à la façade\* sur voie, d'au moins 1,50 mètre.

### **11.1.2 Couronnement des constructions**

Les toitures peuvent être en terrasse ou présenter des pentes.

La végétalisation des toitures est autorisée.

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions limitrophes.

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doivent être implantés de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### **11.1.3 Façades commerciales et rez-de-chaussée commerciaux**

Les façades commerciales doivent demeurer discrètes et respecter une harmonie générale avec la volumétrie, les matériaux et les couleurs de la construction.

Les éléments constitutifs de la façade commerciale doivent s'inscrire dans la limite des héberges de la construction ou, dès lors qu'il s'agit de commerces implantés en rez-de-chaussée des constructions, de la hauteur du plancher du premier niveau de la construction.

## **11.2 Clôtures**

Les clôtures doivent être traitées avec soin : haies éventuellement doublées d'un muret ou d'une structure grillagée, muret surmonté d'une grille, lisses basses en béton ou en fer plat.

La conception des clôtures doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...).

## **11.3 Ouvrages liés au tri sélectif et au stationnement des vélos**

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des constructions liées au tri sélectif des déchets, de celles liées au stationnement des vélos, dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

## **Article 12 – Zone UE : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations de toute nature doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction, d'extension\* et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

### **12.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions nouvelles**

Les espaces à réserver dans les opérations de construction doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules, selon les normes énoncées ci-après.

**- Pour les constructions à destination d'habitation :**

- 1 place minimum par logement sauf dispositions contraires du Plan de Déplacements Urbains (PDU)

**- Pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, dans la limite d'une place par logement au maximum :**

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé, en tout ou partie, dans la zone 1 ou 2 du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- 0,5 place par logement minimum



Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé en dehors des zones 1 ou 2 du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- 0,7 place par logement minimum.

**- Pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :**

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé, en tout ou partie, du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- dans la zone 1 : le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- dans la zone 2 : le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé en dehors des zones 1 ou 2 du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- 1 place minimum par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**- Pour les constructions à destination de commerce :**

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

**- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

- 1 place pour 4 chambres

**- Pour les constructions et installation nécessaires à un service d'intérêt public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les destinations de construction non visées ci-avant :**

- Le nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.

**- Pour les résidences gérées seniors ou étudiantes (hors EHPAD et résidences universitaires au sens de l'article R151-46 CU) :**

- 1 place pour deux logements minimum

## **12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions existantes\***

Quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du chapitre 12.1 au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

**Les règles applicables varient selon la nature de l'opération envisagée.**

**Pour l'extension\* d'une construction non conforme aux dispositions fixées au paragraphe 12.1 :**

- dans le cas où une impossibilité technique fait obstacle à la réalisation de places de stationnement, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée ;
- dans les autres cas, il convient de réaliser les places de stationnement correspondant à la surface de plancher de l'extension\*.

**Pour l'extension\* d'une construction conforme aux dispositions fixées au paragraphe 12.1 :**

- dans le cas d'une extension\* au plus égale à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée. Cette disposition n'est applicable qu'aux premiers 40 m<sup>2</sup> réalisés après la date d'approbation du PLU ;
- dans le cas d'une extension\*, ou d'une construction nouvelle, supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en une ou plusieurs fois, les dispositions applicables sont celles fixées au paragraphe 12.1 pour l'ensemble du bâti, y compris l'extension\* ou la construction nouvelle.

**Pour les changements de destination**

En cas de changement de destination, sans augmentation de la surface de plancher, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Dans le cas contraire, les dispositions ci-dessus relatives aux extensions\* s'appliquent.

### **Pour la création de nouveaux logements sans création de surface de plancher**

En cas d'aménagement d'une construction ayant pour effet de créer de nouveaux logements sans augmentation de la surface de plancher, ni changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

## **12.3 Normes de stationnement minimales pour les deux roues non motorisés pour les constructions nouvelles**

### **- Pour les constructions à destination d'habitation**

- Les locaux destinés aux 2 roues non motorisés devront avoir une surface minimale de 3m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoute :
  - 1.5m<sup>2</sup> par logement de type chambre, studio, F1 ou F2,
  - 3m<sup>2</sup> par logement de type F3 ou F4,
  - 4.5m<sup>2</sup> par logement de type F5 ou plus.

### **- Pour les constructions à destination de bureaux**

- Les locaux destinés aux 2 roues non motorisés devront avoir une surface minimale de 3m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute 1.5m<sup>2</sup> par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **- Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat et d'industrie :**

- Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> :
  - 0,75 % de la surface de plancher créée

### **- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

**En cas de changement de destination d'une construction dont la surface de plancher dépasse les 30m<sup>2</sup>, la réglementation exposée ci-dessus s'applique pour les surfaces concernées par le changement de destination.**

## **12.4 Modalités de calcul du nombre de places**

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places de stationnement est comptabilisé par tranche complète.

Lorsque la norme n'est pas exprimée par tranche de surface de plancher et que le calcul du nombre de places de stationnement aboutit à un nombre comportant une décimale, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Seules les places aisément accessibles, ne nécessitant pas ou très peu de manœuvre, entrent dans le décompte du nombre de places de stationnement.

Lorsqu'un projet, comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations.

## **12.5 Modalités de réalisation**

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

La réalisation des aires de stationnement doit préférentiellement s'inscrire dans le volume d'une construction ou être semi enterrées (cf. titre 1 du règlement sous la définition de l'emprise au sol des constructions).

Lorsqu'il s'agit d'une opération engendrant plus de 500 places de stationnement ou d'une construction à destination commerciale d'une surface de plancher supérieure de 5000 m<sup>2</sup> les aires de stationnement doivent être prévues en ouvrage.

Les aires de stationnement réalisées en surface, doivent être matérialisées tout en demeurant discrètes par un traitement paysager approprié.

A l'exception des places liées à l'habitation ou aux bureaux, les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés doivent être dimensionnés sur la base de 1,5 m<sup>2</sup> par place. Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des deux roues non motorisés doit être organisé dans des locaux réservés à cet usage, convenablement équipés, facilement accessibles depuis l'extérieur et depuis les parties communes intérieures. Les zones de dégagement au sein du local doivent être suffisamment dimensionnées pour permettre la manœuvre des deux roues non motorisés.

En cas de non réalisation sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations dès lors qu'il justifie :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

La règlementation relative aux bornes de recharge des véhicules électriques dans les projets de construction est déterminée en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation.

## Article 13 – Zone UE : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

---

### **13.1 Traitements des espaces libres\***

Les espaces libres\* doivent faire l'objet d'un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

#### ***13.1.1 Dispositions quantitatives***

##### **Dans la zone UE et le secteur UEf**

Les espaces verts\* doivent représenter au moins 20 % de la superficie du terrain, en ce compris la moitié de la superficie des espaces situés dans la marge de recul\* qui doit être traitée en espaces verts\*.

**Dans le sous-secteur UEfb**, les espaces verts\* doivent représenter au moins 40 % de la superficie du terrain.

##### **Dans le secteur UEb**

Les espaces verts\* doivent représenter au moins 20 % de la superficie du terrain.

##### **Dans le secteur UEc**

Les espaces verts\* doivent représenter au moins 10 % de la superficie du terrain.

##### **Dans le secteur UEi**

Les espaces verts\* doivent représenter au moins 10 % de la superficie du terrain, en ce compris la moitié de la superficie des espaces situés dans la marge de recul\* qui doit être traitée en espaces verts\*.

##### **Dans le secteur UEp**

Les espaces verts\* doivent représenter au moins 10 % de la superficie du terrain.

**Pour les constructions existantes\*** à la date d'approbation du présent PLU, sur un terrain dont la configuration ne permet pas de respecter les dispositions du présent article en raison d'une insuffisance des espaces libres\*, les travaux de surélévation des constructions sont admis dès lors que les espaces libres\* existants avant travaux sont maintenus ou recomposés et de préférence traités en espaces verts\*.

##### **Dans tous les cas**

Un arbre de haute tige, au moins, doit être planté par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts\* tels qu'ils sont imposés ci-avant.

Tout arbre abattu dès lors qu'il s'agit d'un arbre « remarqué » (figurant au plan de zonage) ou d'un arbre présentant une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre de hauteur, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 8 centimètres, mesurée dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

**Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, les dispositions quantitatives fixées ci-avant ne sont pas applicables.

### **13.1.2 Dispositions qualitatives**

Les espaces verts\* font l'objet, en règle générale, d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les plantes ligneuses locales\* peu consommatrices d'eau et non invasives\*.

Les espaces verts\* sont, de préférence, réalisés d'un seul tenant et créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

L'espace compris dans la [marge de recul]\*, outre les aménagements d'espaces verts\* au paragraphe 13.1.1, doit faire l'objet d'un traitement paysager\* de qualité. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement ou les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul (cf. article 12).

Toutefois, les [marges de recul]\* par rapport au boulevard périphérique et aux bretelles d'accès peuvent comporter des aires de stationnement à condition que :

- ces aires soient bordées d'une haie implantée à l'alignement du boulevard périphérique et des bretelles d'accès,
- ces aires soient plantées d'un arbre de haute tige pour six emplacements,
- 20 % minimum de la marge de recul soit traités en espaces verts\*.

## **13.2 Dispositions graphiques : préservation des espaces verts**

### **13.2.1 Les espaces verts garantis**

La dominante végétale et/ou la perméabilité existante des espaces verts garantis délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5,7°, doivent être maintenues.

Toutefois, dans ces espaces, peuvent être réalisés des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil et au besoin du public, à des équipements sportifs et de loisirs de plein air, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, dès lors qu'ils prennent en compte les caractéristiques paysagères du lieu.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces verts\* prévus par le présent article.

### **13.2.2 Les espaces verts résidentiels**

Les espaces verts résidentiels des ensembles résidentiels délimités au plan de zonage, au titre de l'article R.123-11,i) du code de l'urbanisme, doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à une suppression partielle pour la réalisation de locaux annexes, dès lors que cette suppression est compensée par la réalisation d'espaces verts\* d'une surface équivalente.

Dès lors qu'ils font l'objet d'une réorganisation générale, leur aménagement doit être conçu dans une recomposition paysagère d'ensemble comportant une superficie d'espaces verts\* au moins égale à celle exigée au chapitre 13.2.1 ci-dessus, ou, à défaut, à celle correspondant à l'espace vert résidentiel délimité au plan de zonage.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\* prévus par le présent article.

### **13.2.3 Les arbres remarquables et remarqués**

Les arbres remarquables, localisés au plan de zonage, doivent être préservés. Tous les aménagements, travaux ou constructions réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Leur destruction ne peut être envisagée que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire.

Les arbres remarqués sont localisés au plan de zonage à titre d'information. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés selon les dispositions prévues ci-dessus au paragraphe 13.2

La liste des arbres remarquables et remarqués figure dans l'annexe du règlement (document n° 4-3-a).

## **Article 14 – Zone UE : Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.

## **Article 15 – Zone UE : Les performances énergétiques et environnementales**

---

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique ;
- un impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts\* ainsi que dans les espaces verts résidentiels\* tels qu'ils sont prévus à l'article 13.

## **Article 16 – Zone UE : Les infrastructures et réseaux de communications numériques**

---

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

## ZONE UF

**La zone UF** regroupe les sites d'implantation des grands équipements publics implantés sur de vastes emprises foncières, tels que le château, le stade d'Ornano, des établissements hospitaliers, de recherche...

Elle est principalement destinée à accueillir des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

Elle comprend un **secteur UFe**, correspondant aux lycées et établissements universitaires (Campus 1 et 2).

Les secteurs ou sous-secteurs indicés « **w** » correspondent à des espaces de risque de présence d'anciennes carrières.

Le règlement de la zone UF est complété par des définitions et des dispositions communes qui figurent au titre 1 du présent règlement et auquel il convient de se reporter. Il comprend :

- les définitions des termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*);
- les dispositions réglementaires communes à différentes zones tels que, par exemple, le risque d'inondation, le risque de présence d'anciennes carrières.

## Article 1 – Zone UF : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
3. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les casses automobiles, dépôts et décharges à l'air libre, ainsi que les abris de fortune ;
4. les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt.
5. les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés aux travaux, installations, aménagements, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;
6. les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, ainsi que les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

## Article 2 – Zone UF : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Sont admises sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous.

### 1. Les installations classées\*

Les installations classées\* nouvelles ne doivent pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques,

L'extension ou la modification des installations classées\* existantes ne doit pas engendrer une aggravation du risque ni des nuisances.

### 2. Dans la zone UF et le secteur UFe

Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au gardiennage, à la gestion ou à l'entretien d'une construction dont la destination autorisée dans la zone.

### 3. Dans le secteur UFe

Les constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à l'hébergement des étudiants, des enseignants et des chercheurs.

### 4. Dans les espaces soumis à des risques d'inondation délimités au plan de zonage (plan n° 4.2.2), tout projet doit respecter les dispositions du présent règlement ainsi que celles fixées au titre 1.

### 5. Dans les secteurs et sous-secteurs indicés « w », indiquant la présence éventuelle d'anciennes carrières, tout projet doit respecter les dispositions du présent règlement ainsi que celles fixées au titre 1.

## Article 3 – Zone UF : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

---

### 3.1 Les accès\*

Les accès\* doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

#### **Pour les accès automobiles**

Les caractéristiques et la configuration des accès\* doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès\* doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.

Le nombre et la configuration des accès doivent être strictement liés et nécessaire à l'occupation du sol.

Toute création d'accès automobile sur les voies piétonnes doit être justifiée par l'impossibilité d'accès sur une autre voie\*.

Les espaces ou accès\* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle de la voie. Ils doivent demeurer discrets et être le moins perturbants possible pour la circulation publique.

### 3.2 Les voies\*

Les caractéristiques des voies\* existantes ou à créer doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'utilisation des moyens de secours, de lutte contre l'incendie et la collecte des déchets ménagers ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

**En outre**, les voies\* nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

Les voies\* nouvelles en impasse doivent présenter une longueur inférieure à 50 mètres.

## Article 4 – Zone UF : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

---

### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### 4.2 Assainissement

Tout aménagement nouveau, construction ou installation nouvelle, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau public d'assainissement.

Pour toute construction nouvelle et pour toute extension\* de construction existante, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément au règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).



#### **4.2.1 Eaux usées**

##### **Les eaux usées domestiques et assimilées**

Toute construction engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

En l'absence de réseau, les installations doivent respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

##### **Les eaux usées non domestiques**

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être imposés en fonction de la nature et / ou de la spécificité des projets, conformément aux prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur, avant rejet dans le réseau public (cf annexes du PLU pièce n°5).

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

### **4.3 Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements, doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné et répondant aux règlements en vigueur sur l'assiette foncière de l'opération (cf. annexes du PLU pièce n° 5, règlement de collecte de Caen La Mer et règlement sanitaire départemental).

### **4.1 Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'électricité et de téléphonie doivent être sur le terrain d'assiette de la construction, réalisés en souterrain. Ils doivent être prévus en souterrain dans le cas où le réseau de distribution est aérien sur la voie.

## **Article 5 – Zone UF : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6 – Zone UF : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation seront appliquées lot par lot.

### **6.1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article sont applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies\* et emprises ouvertes en permanence au public (mails, coulées vertes,...).

## **6.2 Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en recul\* par rapport à l'alignement\*.

Le recul\* doit être au moins égal à 10 mètres.

## **6.3 Dispositions graphiques**

Dans tous les cas, dès lors que figure aux plans de zonage une marge de recul\*, les constructions doivent être implantées :

- à l'aplomb de la limite de la marge de recul imposée ;
- à l'aplomb ou en recul de la marge de recul minimale.

## **6.4 Dispositions particulières**

### **Le long des voies d'une largeur inférieure à 3,50 mètres**

Les constructions doivent être implantées dans le respect du front bâti\*. En l'absence d'un front bâti constitué, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 1,75 mètre par rapport à l'axe de la voie.

### **Le long du périphérique**

Les constructions doivent être implantées avec un recul\* minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe du périphérique,
- 20 mètres par rapport à l'axe des bretelles d'accès au périphérique.

### **Le long de l'avenue de la Côte de Nacre**

Les constructions doivent être implantées avec un recul\* minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie

**Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement**, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du présent PLU, non conformes aux dispositions du paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en conservant le même recul\* que celui de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, d'assurer la continuité du front bâti\* dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant la même implantation que l'une des constructions implantées sur un des terrains\* limitrophes ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 6.2. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées à l'alignement, ou en recul\* avec un minimum d'un mètre ;
4. lorsque le choix d'implantation de la construction est justifié par le maintien ou la restitution de vues ou perspectives sur un bâtiment ou édifice de qualité.

## **Article 7 – Zone UF : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation seront appliquées lot par lot.

### **7.1 Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives\*.

Ce retrait\* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade\* ou de la partie de façade concernée ( $R=H/2$ ), avec un minimum de 5 mètres.

### **7.2 Dispositions particulières**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 7.1 peut être admise ou imposée dans le cas suivant :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, non conformes aux dispositions du paragraphes 7.1. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en conservant la même implantation que la construction existante par rapport aux limites séparatives, sans toutefois pouvoir créer de baie(s)\* dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas les dispositions du paragraphe 7.1.

## **Article 8 – Zone UF - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article 9 – Zone UF : Emprise au sol des constructions**

---

### **9.1 Dans la zone UF**

Le coefficient maximal d'emprise au sol\* est limité à 60 %.

### **9.2 Dans le secteur UFe**

L'emprise au sol\* des constructions n'est pas réglementée.

## **Article 10 – Zone UF : Hauteur maximale des constructions**

---

### **10.1 Règle générale**

La hauteur maximale\* des constructions est limitée à 20 mètres.

### **10.2 Dispositions particulières**

**Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif**, les hauteurs maximales des constructions fixées ci-dessus sont applicables, sauf dans les cas suivants :

- dès lors que leur nature, leur fonctionnement ou leur destination nécessite une hauteur plus importante ;
- pour la réalisation d'un effet signal, dans la limite de 5% de l'emprise de la construction projetée ;
- pour les extensions\* réalisées dans le cadre de la mise aux normes ou de l'amélioration fonctionnelle des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à la hauteur autorisée. Dans ce cas, la hauteur de la construction en extension peut atteindre celle de la construction existante.

**Dans le champ d'application des cônes de vue délimités au plan de zonage**, la hauteur maximale\* des constructions est limitée par les cotes NGF mentionnées à chaque extrémité du cône.

## **Article 11 – Zone UF : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

---

### **11.1 Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2 Interventions sur les constructions existantes**

#### ***11.2.1 Principes généraux***

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions\* de conception architecturale contemporaine.

#### ***11.2.2 Matériaux et aspect des constructions***

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

En revanche, les assemblages de pierres faits pour être enduits doivent demeurer enduits. L'enduit doit être teinté.

Les matériaux bruts destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduits.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, garde-corps, éléments de serrurerie, marquises ...) doivent être conservés et restaurés. Les volets en bois doivent être peints. Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec la nature de la construction.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie.

#### ***11.2.3 Ravalement***

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt patrimonial.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

### **11.3 Constructions nouvelles et extensions\***

#### ***11.3.1 Principes généraux***

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du site dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée.

#### ***11.3.2 Couronnement des constructions***

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doivent être implantés de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### **11.4 Clôtures**

Les clôtures doivent être traitées avec soin : haies éventuellement doublées d'un muret ou d'une structure grillagée, muret surmonté d'une grille, lisses basses en béton ou en fer plat.

La conception des clôtures doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...).

### **11.5 Ouvrages liés au tri sélectif et au stationnement des vélos**

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des constructions liées au tri sélectif des déchets, de celles liées au stationnement des vélos, dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

## **Article 12 – Zone UF : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les espaces à réserver dans les opérations de construction doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules, selon les normes énoncées ci-après.

#### **- Pour les constructions à destination d'habitation :**

- 1 place minimum par logement sauf dispositions contraires du Plan de Déplacements Urbains (PDU)

#### **- Pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, dans la limite d'une place par logement au maximum :**

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé, en tout ou partie, dans la zone 1 ou 2 du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- 0,5 place par logement minimum

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé en dehors des zones 1 ou 2 du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- 0,7 place par logement minimum.

#### **- Pour les constructions à destination de bureaux, d'activités artisanales et industrielles :**

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé, en tout ou partie, du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- dans la zone 1 : le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- dans la zone 2 : le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé en dehors des zones 1 ou 2 du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- 1 place minimum par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions à destination de commerce :**
  - Aucune place de stationnement n'est exigée.
- **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**
  - 1 place pour 4 chambres.
- **Pour les constructions et installation nécessaires à un service d'intérêt public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les destinations de construction non visées ci-avant :**
  - Le nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.
- **Pour les résidences gérées seniors ou étudiantes (hors EHPAD et résidences universitaires au sens de l'article R151-46 CU) :**
  - 1 place pour deux logements minimum

### **12.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions existantes\***

Quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du chapitre 12.1 au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

**Les règles applicables varient selon la nature de l'opération envisagée.**

**Pour l'extension\* d'une construction non conforme aux dispositions fixées au paragraphe 12.1 :**

- dans le cas où une impossibilité technique fait obstacle à la réalisation de places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée ;
- dans les autres cas, il convient de réaliser les places de stationnement correspondant à la surface de plancher de l'extension\*.

**Pour l'extension\* d'une construction conforme aux dispositions fixées au paragraphe 12.1 :**

- dans le cas d'une extension\* au plus égale à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée. Cette disposition n'est applicable qu'aux premiers 40 m<sup>2</sup> réalisés après la date d'approbation du PLU ;
- dans le cas d'une extension\*, ou d'une construction nouvelle, supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en une ou plusieurs fois, les dispositions applicables sont celles fixées au paragraphe 12.1 pour l'ensemble du bâti, y compris l'extension\* ou la construction nouvelle.

**Pour les changements de destination**

En cas de changement de destination, sans augmentation de la surface de plancher, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Dans le cas contraire, les dispositions ci-dessus relatives aux extensions\* s'appliquent.

**Pour la création de nouveaux logements sans création de surface de plancher**

En cas d'aménagement d'une construction ayant pour effet de créer de nouveaux logements sans augmentation de la surface de plancher, ni changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

## **12.2 Normes de stationnement minimales pour les deux roues non motorisés pour les constructions nouvelles**

### **- Pour les constructions à destination d'habitation**

- Les locaux destinés aux 2 roues non motorisés devront avoir une surface minimale de 3m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoute :
  - 1.5m<sup>2</sup> par logement de type chambre, studio, F1 ou F2,
  - 3m<sup>2</sup> par logement de type F3 ou F4,
  - 4.5m<sup>2</sup> par logement de type F5 ou plus.

### **- Pour les constructions à destination de bureaux**

- Les locaux destinés aux 2 roues non motorisés devront avoir une surface minimale de 3m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute 1.5m<sup>2</sup> par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **- Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat et d'industrie**

- Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> :
  - 0,75 % de la surface de plancher créée

### **- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

**En cas de changement de destination d'une construction dont la surface de plancher dépasse les 30m<sup>2</sup>, la réglementation exposée ci-dessus s'applique pour les surfaces concernées par le changement de destination.**

## **12.3 Modalités de calcul du nombre de places**

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places de stationnement est comptabilisé par tranche complète.

Lorsque la norme n'est pas exprimée par tranche de surface de plancher et que le calcul du nombre de places de stationnement aboutit à un nombre comportant une décimale, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Seules les places aisément accessibles, ne nécessitant pas ou très peu de manœuvre, entrent dans le décompte du nombre de places de stationnement.

Lorsqu'un projet, comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations.

## **12.4 Modalités de réalisation**

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

La réalisation des aires de stationnement doit préférentiellement, s'inscrire dans le volume d'une construction ou être semi enterrées (cf. titre 1 du règlement sous la définition de l'emprise au sol des constructions).

Lorsqu'il s'agit d'une opération engendrant plus de 500 places de stationnement ou d'une construction à destination commerciale d'une surface de plancher supérieure de 5000 m<sup>2</sup> les aires de stationnement doivent être prévues en ouvrage.

Les aires de stationnement réalisées en surface, doivent être matérialisées tout en demeurant discrètes par un traitement paysager\* approprié comportant au moins un arbre de haute tige par tranche de 8 places de stationnement.

A l'exception des places liées à l'habitation ou aux bureaux, les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés doivent être dimensionnés sur la base de 1,5 m<sup>2</sup> par place. Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des deux roues non

motorisés doit être organisé dans des locaux réservés à cet usage, convenablement équipés, facilement accessibles depuis l'extérieur et depuis les parties communes intérieures. Les zones de dégagement au sein du local doivent être suffisamment dimensionnées pour permettre la manœuvre des deux roues non motorisés.

En cas de non réalisation sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations dès lors qu'il justifie :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

La réglementation relative aux bornes de recharge des véhicules électriques dans les projets de construction est déterminée en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation.

## **Article 13 – Zone UF : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

---

### **13.1 Traitements des espaces libres\***

Les espaces libres\* doivent faire l'objet d'un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

### **13.2 Traitement des espaces verts\* et plantations**

#### ***13.2.1 Dispositions quantitatives***

Les espaces verts\* doivent représenter au moins 30 % de la superficie du terrain.

Un arbre de haute tige, au moins, doit être planté par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> d'espaces verts\* tels qu'ils sont imposés ci-avant.

Tout arbre abattu dès lors qu'il s'agit d'un arbre « remarqué » (figurant au plan de zonage) ou d'un arbre présentant une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre de hauteur, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 8 centimètres, mesurée dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

Pour les constructions existantes\* à la date d'approbation du présent PLU, édifiées sur un terrain dont la configuration ne permet pas de respecter les dispositions du présent article en raison d'une insuffisance des espaces libres\*, les travaux de surélévation des constructions sont admis dès lors que les espaces libres\* existants avant travaux sont maintenus ou recomposés et de préférence traités en espaces verts\*.

#### ***13.2.2 Dispositions qualitatives***

Les espaces verts\* font l'objet, en règle générale, d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les plantes ligneuses locales\* peu consommatrices d'eau et non invasives\*.

Les espaces verts\* sont, de préférence, conçus pour créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

L'espace compris dans la marge de recul\* doit faire l'objet d'un traitement paysager\* de qualité. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement ou les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul (cf. article 12).



Toutefois, les marges de recul par rapport au boulevard périphérique et aux bretelles d'accès qui pourront comporter des aires de stationnement à condition que :

- ces aires soient bordées d'une haie implantée à l'alignement du boulevard périphérique et des bretelles d'accès,
- ces aires soient plantées d'un arbre de haute tige pour six emplacements,
- 20 % minimum de la marge de recul soit traités en espaces verts\*.

### **13.3 Dispositions graphiques : préservation des espaces verts**

#### **13.3.1 Les espaces verts garantis**

La dominante végétale et/ou la perméabilité existante des espaces verts garantis délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5,7°, doivent être maintenues.

Toutefois, dans ces espaces, peuvent être réalisés des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil et au besoin du public, à des équipements sportifs et de loisirs de plein air, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, dès lors qu'ils prennent en compte les caractéristiques paysagères du lieu.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces verts\* prévus par le présent article.

#### **13.3.2 Les cœurs d'îlot verts**

Les cœurs d'îlots délimités au plan de zonage, au titre de l'article R.123-11,i) du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur par leur végétalisation et leur maintien en pleine terre.

Cette obligation ne fait pas obstacle, pour chaque terrain concerné, à :

- la possibilité d'y planter une installation ou une construction légère démontable telle qu'un abri de jardin de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* maximum dès lors qu'aucune autre construction existante n'est située sur cet espace ;
- la restauration, sans extension, d'une construction existante\* avant la date d'approbation du présent PLU ;
- la modification de la configuration de cet espace dès lors que l'espace végétalisé reconstitué conserve la même contenance et s'inscrit dans la continuité avec les espaces formant des cœurs d'îlot, s'ils existent, sur les terrains limitrophes.
- La superficie de ces cœurs d'îlots entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\* prévus par le présent article.

#### **13.3.3 Les espaces verts résidentiels**

Les espaces verts résidentiels des ensembles résidentiels délimités au plan de zonage, au titre de l'article R.123-11,i) du code de l'urbanisme, doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à une suppression partielle pour la réalisation de locaux annexes, dès lors que cette suppression est compensée par la réalisation d'espaces verts\* d'une surface équivalente.

Dès lors qu'ils font l'objet d'une réorganisation générale, leur aménagement doit être conçu dans une recomposition paysagère d'ensemble comportant une superficie d'espaces verts\* au moins égale à celle exigée au chapitre 13.2.1 ci-dessus, ou, à défaut, à celle correspondant à l'espace vert résidentiel délimité au plan de zonage.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\* prévus par le présent article.

#### **13.3.4 Les arbres remarquables et remarqués**

Les arbres remarquables, localisés au plan de zonage, doivent être préservés. Tous les aménagements, travaux ou constructions réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Leur destruction ne peut être envisagée que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire.

Les arbres remarquables sont localisés au plan de zonage à titre d'information. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés selon les dispositions prévues ci-dessus au paragraphe 13.2

La liste des arbres remarquables et remarquables figure dans l'annexe du règlement (document n° 4-3-a).

---

## **Article 14 – Zone UF : Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé

---

## **Article 15 – Zone UF : Les performances énergétiques et environnementales**

---

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique ;
- un impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts\* ainsi que dans les espaces verts résidentiels\* tels qu'ils sont prévus à l'article 13.

---

## **Article 16 – Zone UF : Les infrastructures et réseaux de communications numériques**

---

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

## ZONE UP

**La zone UP regroupe les espaces identifiés comme secteurs de projet, sur lesquels une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme.**

**La zone UP concerne les espaces qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le document 3 du dossier de PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible :**

- **Plateau nord** composé des sites du CHU, de l'Institut Camille Blaisot et des espaces d'activités économiques du secteur de Mont-Coco ;
- **Clémenceau** qui concerne les espaces de renouvellement urbain des abords de l'avenue Georges Clémenceau, composé du Clos-Joli et du clos Charmant, du site du CHR et des terrains au nord et au sud du parc d'Ornano ;
- **Institut Lemonnier**, sur la partie ouest des terrains de l'institut ;
- **Boulevards Detolle et Pompidou**, site de requalification des abords du boulevard Detolle et de la constitution d'un front urbain le long du boulevard Pompidou ;
- **Beaulieu Ouest** qui correspond à l'achèvement de la ZAC de Beaulieu ;
- **Site de l'ancienne caserne Martin**, située le long du boulevard Yves Guillou ;
- **Cours Montalivet**, qui correspond à l'espace entre les voies ferrées et l'Orne, s'étendant depuis l'opération « des Rives de l'Orne » jusqu'à la limite communale à l'est ;
- **Secteur de Rethel**, de part et d'autre du boulevard de Rethel ;
- **Secteur Guillaume de Normandie**, le long du boulevard Raymond Poincaré ;
- **Site de l'ancienne caserne Le Flem**, au sud ouest de la Grâce de Dieu ;
- **Charité**, qui correspond à l'ancien couvent des sœurs de la Charité, au sud de la commune, route de Falaise ;
- **Pointe ouest de la Presqu'île**, entre l'Orne et le canal ;
- **Authie Nord Touraine**, entre la rue de Berry et le Boulevard périphérique Nord ;
- **Caserne Folie Couvrechef**, sur l'ancien site des logements de fonction des pompiers ;
- **Clos Saint Germain**, en limite avec la commune de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe ;
- **Ilot Bellivet**, entre le boulevard Maréchal Leclerc et la rue Bellivet ;
- **Ilot Trebucien**, à l'angle des quais Vendevre et de Juillet.

**La zone UP comprend un secteur UPau, qui correspond aux sites dont le renouvellement est prévu à plus long terme :**

- **Presqu'île**, à l'exception de sa partie ouest, qui fait l'objet d'études pour définir un projet urbain ;
- **Centre pénitentiaire et la maison d'arrêt** qui sont susceptibles de faire l'objet d'une relocalisation ;
- **Parc d'activités technologiques**, au nord ouest de la commune, dont la conception est aujourd'hui obsolète et qui devrait muter vers un quartier mixte ;

**La zone UP comprend également un secteur "UPr" qui correspond à un espace à vocations économiques, commerciales et de services sur le site "République".**

**La zone UP comprend également un secteur « UPf » qui correspond au site de l'ancien Palais de justice, Place Fontette.**

**La zone UP comprend également un secteur « UPp » qui correspond au secteur de la phase 1 de la ZAC Nouveau Bassin**

**Les secteurs ou sous-secteurs indicés « w » correspondent à des espaces de risque de présence d'anciennes carrières.**

Le règlement de la zone UP est complété par des définitions et des dispositions communes qui figurent au titre 1 du présent règlement et auquel il convient de se reporter. Il comprend :

- les définitions des termes utilisés dans le règlement sont identifiés par un astérisque (\*) ;

- les dispositions réglementaires communes à différentes zones tels que, par exemple, le risque d'inondation, le risque de présence d'anciennes carrières.

## Article 1 – Zone UP : Occupations et utilisations du sol interdites

---

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
3. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les casses automobiles, dépôts et décharges à l'air libre, ainsi que les abris de fortune ;
4. les aires d'accueil des gens du voyage, à l'exception du secteur UP, dit Guillaume de Normandie, au sud de la commune ;
5. les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, aménagements, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;
6. les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, ainsi que les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

## Article 2 – Zone UP : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

**Sont admises sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :**

1. Les occupations et utilisations du sol qui sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf pièce n°3 du dossier PLU) ;
2. **Dans les espaces soumis à des risques d'inondation** délimités au plan de zonage (plan n° 4.2.2), tout projet doit respecter les dispositions du présent règlement ainsi que celles fixées au titre 1 ;
3. **Dans les secteurs et sous-secteurs indicés « w »**, indiquant la présence éventuelle d'anciennes carrières, tout projet doit respecter les dispositions du présent règlement ainsi que celles fixées au titre 1 ;
4. **Dans le secteur UP<sub>r</sub>**, seules les constructions à vocations économiques, commerciales et de services sont autorisées.

Dans le secteur UP<sub>au</sub>, seuls sont autorisés :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension\* limitée des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- les constructions neuves, dès lors que le coefficient emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% de la superficie du terrain.

## Article 3 – Zone UP : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

---

### 3.1 Les accès\*

Les accès\* doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

#### Pour les accès automobiles

Les caractéristiques et la configuration des accès\* doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès\* doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.

Le nombre et la configuration des accès doivent être strictement liés et nécessaires à l'occupation du sol.

Toute création d'accès automobile sur les voies piétonnes doit être justifiée par l'impossibilité d'accès sur une autre voie\*.

Les espaces ou accès\* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle de la voie. Ils doivent demeurer discrets et être le moins perturbants possible pour la circulation publique.

### **3.2 Les voies\***

Les caractéristiques des voies\* existantes ou à créer doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'utilisation des moyens de secours, de lutte contre l'incendie et la collecte des déchets ménagers ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

**En outre**, les voies\* nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

Les voies\* nouvelles en impasse doivent présenter une longueur inférieure à 50 mètres.

En outre, dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, les voies\* nouvelles et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec ces orientations (pièce n°3 du dossier de PLU).

## **Article 4 – Zone UP : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

#### **Sur le secteur UPP**

Les modalités de gestion des eaux pluviales des projets situés dans une opération d'ensemble doivent se conformer au zonage d'assainissement de Caen La mer. Toutefois, en cas de différence d'application entre les règles du zonage pluvial et celles de la police de l'eau, les prescriptions de cette dernière s'imposeront.

Pour ces projets, le maître d'ouvrage de l'opération d'ensemble délivre une attestation de conformité du projet vis-à-vis de l'arrêté valant autorisation environnementale sur le Dossier Loi sur l'Eau.

Sur tous les autres secteurs

Tout aménagement nouveau, construction ou installation nouvelle, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau public d'assainissement.

Pour toute construction nouvelle et pour toute extension\* de construction existante, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément au règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

#### **4.2.1 Eaux usées**

##### **Les eaux usées domestiques et assimilées**

Toute construction engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

En l'absence de réseau, les installations doivent respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

##### **Les eaux usées non domestiques**

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être imposés en fonction de la nature et / ou de la spécificité des projets, conformément aux prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

Pour les opérations d'ensemble, le maître d'ouvrage de l'opération d'ensemble définit un programme global pour garantir la maîtrise des eaux pluviales et l'atteinte des objectifs et obligations fixés par le zonage pluvial sur l'ensemble des terrains formant le secteur à aménager (espaces communs et ensemble des lots de l'opération).

### **4.3 Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements, doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné et répondant aux règlements en vigueur sur l'assiette foncière de l'opération (cf. annexes du PLU pièce n° 5, règlement de collecte de Caen La Mer et règlement sanitaire départemental).

#### **Dans le secteur UPp**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités et équipements, doit répondre aux règlements en vigueur (cf. annexes du PLU pièce n° 5, règlement de collecte de Caen la mer et règlement sanitaire départemental).

### **4.1 Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'électricité et de téléphonie doivent être sur le terrain d'assiette de la construction, réalisés en souterrain. Ils doivent être prévus en souterrain dans le cas où le réseau de distribution est aérien sur la voie.

## **Article 5 – Zone UP : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6 – Zone UP : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités

foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation seront appliquées lot par lot.

Cette application lot par lot ne s'applique pas au secteur UPf.

## **6.1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article sont applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies\* et emprises ouvertes en permanence au public (mails, coulées vertes,...) ainsi que par rapport aux berges de l'Orne et du Canal de Caen la Mer.

## **6.2 Règle générale**

### **6.2.1 Dispositions générales**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement\*;
- soit en recul\* de l'alignement. Dans ce cas, le recul\* est d'un mètre minimum.

Toutefois, dès lors que la construction s'insère dans un front bâti constitué, le choix de son implantation doit privilégier la continuité de l'ordonnement du front bâti.

En outre, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf pièce n°3 du dossier PLU).

### **6.2.2 Dispositions graphiques**

Dans tous les cas, dès lors que figure aux plans de zonage une marge de recul\*, les constructions doivent être implantées :

- à l'aplomb de la limite de la marge de recul imposée ;
- à l'aplomb ou en recul de la marge de recul minimale.

## **6.3 Dispositions particulières**

### **Le long de l'Orne et du canal**

Les constructions doivent être implantées avec un recul\* minimum de 10 mètres à compter des berges.

### **Le long des voies d'une largeur inférieure à 3,50 mètres**

Les constructions doivent être implantées dans le respect du front bâti\*. En l'absence d'un front bâti constitué, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 1,75 mètre par rapport à l'axe de la voie.

### **Le long du boulevard du périphérique**

Les constructions doivent être implantées avec un recul\* minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe du périphérique ;
- 20 mètres par rapport à l'axe des bretelles d'accès au périphérique.

## **6.4 Dans le secteur UPp**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement\* ou en recul\* de 30 cm maximum dans le cadre de la mise en place de dispositifs de façades végétalisées
- soit en recul\* de l'alignement. Dans ce cas, le recul\* est d'un mètre minimum.

## **Article 7 – Zone UP : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation seront appliquées lot par lot.

Cette application lot par lot ne s'applique pas au secteur UPf.

### **7.1 Dans la zone UP**

#### ***7.1.1 Pour les limites séparatives à l'intérieur de la zone***

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\* de ces dernières.

En cas d'implantation en retrait\* des limites séparatives\*, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade\* ou de la partie de façade concernée ( $R = H/2$ ).

#### ***7.1.2 Pour les limites séparatives constituant également une limite de la zone***

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\* de ces dernières.

En cas d'implantation en retrait\* des limites séparatives\*, ce dernier doit être au moins égal :

- à la hauteur de la façade\* ou de la partie de façade concernée ( $R = H$ ) ;
- à la moitié de la hauteur de la façade\* ou de la partie de façade concernée ( $R = H/2$ ), pour les constructions édifiées le long d'une voie\* dans une profondeur de 18 mètres à compter de l'alignement\*.

#### ***7.1.3 Dans tous les cas***

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations\* d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf pièce n°3 du dossier PLU).

### **7.2 Dans le secteur UPau**

Les constructions doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives\*.

Le retrait\* doit être au moins égal à 5 mètres.

### **7.3 Dans le secteur UPr**

Non réglementée

### **7.4 Dans le secteur UPp**

Non réglementée

## **Article 8 – Zone UP - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle de prospect ne sera opposable qu'à l'intérieur de chaque lot.

Cette application de prospect opposable à l'intérieur de chaque lot ne s'applique pas au secteur UPf



### **8.1 Règle générale**

La distance\* minimale entre deux constructions non contiguës est réglementée dès lors que l'une des façades ou parties de façade comporte des baies principales. Dans ce cas, cette distance doit être au moins égale à la hauteur de la façade\* ou partie de façade la plus haute.

### **8.2 Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif**

L'implantation des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif sur une même propriété n'est pas réglementée.

### **8.3 Les annexes**

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux distances entre une construction annexe\* et une construction existante. Dans ce cas, la distance séparant les deux constructions doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction annexe, avec un minimum de 2 mètres.

### **8.4 Dans le secteur UPp**

Non réglementée

## **Article 9 – Zone UP : Emprise au sol des constructions**

---

### **9.1 Dans la zone UP**

L'emprise au sol\* des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf pièce n°3 du dossier PLU).

### **9.2 Dans le secteur UPr**

Non réglementée.

### **9.3 Dans le secteur UPau**

Le coefficient d'emprise au sol\* est limité à 30% de la superficie du terrain.

### **9.4 Dans le secteur UPf**

Non réglementée.

## **Article 10 – Zone UP : Hauteur maximale des constructions**

---

### **10.1 Dans la zone UP**

La hauteur\* des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf pièce n°3 du dossier PLU).

## **10.2 Dans le secteur UPau**

La hauteur maximale des constructions est celle de la construction existante la plus haute sur le terrain à la date d'approbation du présent PLU. En cas d'absence de construction sur le terrain, la hauteur maximale de la construction est limitée à 10 mètres.

## **10.3 Dans le secteur UPPr**

Non réglementée

## **10.4 Dans le secteur UPf**

La hauteur maximale des constructions est définie par la hauteur de la construction la plus haute édifiée sur le terrain d'assiette du projet ou sur l'un des terrains limitrophes. Seuls sont admis au-delà de cette hauteur les dispositifs techniques définis à l'article 11.

# **Article 11 – Zone UP : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

---

## **11.1 Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **11.2 Interventions sur les constructions existantes**

### ***11.2.1 Principes généraux***

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions\* de conception architecturale contemporaine.

## **11.3 Constructions nouvelles et extensions\***

### ***11.3.1 Principes généraux***

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée.

Les constructions implantées à l'angle de deux voies doivent être conçues pour concourir à l'ordonnancement de l'espace public qui l'environne. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

### ***11.3.2 Façades et pignons***

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport à la façade\* sur voie, d'au moins 1,50 mètre.

Les entrées dans les constructions, destinées aux véhicules, doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. A ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels et leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

### **11.3.3 Couronnement des constructions**

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions limitrophes.

Lorsque le dernier niveau de la construction est en attique, le couronnement de la construction peut s'avancer jusqu'à l'aplomb du plan de la façade de la construction.

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doivent être implantés de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## **11.4 Clôtures**

### **11.4.1 Clôture à l'alignement\***

Ces dispositions concernent les clôtures implantées à l'alignement, ainsi que les parties de clôture implantées le long des limites séparative latérales\* dans la marge de recul\*.

La hauteur des clôtures, exception faite des éléments de clôture constitutifs du portail, doit être au plus égale à 2,00 mètres. Toutefois, les murs de clôture anciens doivent être mis en valeur, quelle que soit leur hauteur.

Les parties ajourées des clôtures doivent représenter au moins un tiers de leur surface, exception faite des éléments de clôture constitutifs du portail.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent paragraphe.

### **11.4.2 Clôture en limite séparative**

La conception des clôtures doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...).

## **11.5 Ouvrages liés au tri sélectif et au stationnement des vélos**

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des constructions liées au tri sélectif des déchets, et de celles liées au stationnement des vélos, dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

## **Article 12 – Zone UP : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations de toute nature doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction, d'extension\* et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

### **12.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions nouvelles**

Les espaces à réserver dans les opérations de construction doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules, selon les normes énoncées ci-après.

#### **- Pour les constructions à destination d'habitation :**

- 1 place minimum par logement sauf dispositions contraires du Plan de Déplacements Urbains (PDU)

#### **- Pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, dans la limite d'une place par logement au maximum :**

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé, en tout ou partie, dans la zone 1 ou 2 du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- 0,5 place par logement minimum

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé en dehors des zones 1 ou 2 du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- 0,7 place par logement minimum.

**- Pour les constructions à destination de bureaux, d'activités artisanales et industrielles :**

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé, en tout ou partie, dans le [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- dans la zone 1 : le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- dans la zone 2 : le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions dont le terrain d'assiette est situé en dehors des zones 1 ou 2 du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :

- 1 place minimum par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**- Pour les constructions à destination de commerce :**

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

**- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

- 1 place pour 4 chambres.

**- Pour les constructions et installation nécessaires à un service d'intérêt public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les destinations de construction non visées ci-avant :**

- Le nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.

**- Pour les résidences gérées seniors ou étudiantes (hors EHPAD et résidences universitaires au sens de l'article R151-46 CU) :**

- 1 place pour deux logements minimum
- **Pour le secteur UPf** : Le nombre de places de stationnement doit répondre au fonctionnement et à la fréquentation de l'équipement et doit être déterminé en fonction de sa nature, de son groupement, de sa situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelles d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.

## **12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions existantes\***

Quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du chapitre 12.1 au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

**Les règles applicables varient selon la nature de l'opération envisagée.**

**Pour l'extension\* d'une construction non conforme aux dispositions fixées au paragraphe 12.1 :**

- dans le cas où une impossibilité technique fait obstacle à la réalisation de places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée
- dans les autres cas, il convient de réaliser les places de stationnement correspondant à la surface de plancher de l'extension\*.

**Pour l'extension\* d'une construction conforme aux dispositions fixées au paragraphe 12.1 :**

- dans le cas d'une extension\* au plus égale à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée. Cette disposition n'est applicable qu'aux premiers 40 m<sup>2</sup> réalisés après la date d'approbation du PLU ;

- dans le cas d'une extension\*, ou d'une construction nouvelle, supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en une ou plusieurs fois, les dispositions applicables sont celles fixées au paragraphe 12.1 pour l'ensemble du bâti, y compris l'extension\* ou la construction nouvelle.

#### **Pour les changements de destination**

En cas de changement de destination, sans augmentation de la surface de plancher, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Dans le cas contraire, les dispositions ci-dessus relatives aux extensions\* s'appliquent.

#### **Pour la création de nouveaux logements sans création de surface de plancher**

En cas d'aménagement d'une construction ayant pour effet de créer de nouveaux logements sans augmentation de la surface de plancher, ni changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

### **12.3 Normes de stationnement minimales pour les deux roues non motorisés pour les constructions nouvelles**

#### **- Pour les constructions à destination d'habitation**

- Les locaux destinés aux 2 roues non motorisés devront avoir une surface minimale de 3m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoute :
  - 1.5m<sup>2</sup> par logement de type chambre, studio, F1 ou F2,
  - 3m<sup>2</sup> par logement de type F3 ou F4,
  - 4.5m<sup>2</sup> par logement de type F5 ou plus.

#### **- Pour les constructions à destination de bureaux**

- Les locaux destinés aux 2 roues non motorisés devront avoir une surface minimale de 3m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute 1.5m<sup>2</sup> par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **- Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat et d'industrie :**

- Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> :
  - 0,75 % de la surface de plancher créée

#### **- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

**En cas de changement de destination d'une construction dont la surface de plancher dépasse les 30m<sup>2</sup>, la réglementation exposée ci-dessus s'applique pour les surfaces concernées par le changement de destination.**

### **12.4 Modalités de calcul du nombre de places**

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places de stationnement est comptabilisé par tranche complète.

Lorsque la norme n'est pas exprimée par tranche de surface de plancher et que le calcul du nombre de places de stationnement aboutit à un nombre comportant une décimale, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Seules les places aisément accessibles, ne nécessitant pas ou très peu de manœuvre, entrent dans le décompte du nombre de places de stationnement.

Lorsqu'un projet, comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations.

## **12.5 Modalités de réalisation**

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

La réalisation des aires de stationnement doit préférentiellement s'inscrire dans le volume d'une construction, ou être semi enterrées (cf. titre 1 du règlement sous la définition de l'emprise au sol des constructions).

Lorsqu'il s'agit d'une opération engendrant plus de 500 places de stationnement ou d'une construction à destination commerciale d'une surface de plancher supérieure de 5000 m<sup>2</sup> les aires de stationnement doivent être prévues en ouvrage.

Les aires de stationnement réalisées en surface, doivent être matérialisées tout en demeurant discrètes par un traitement paysager approprié.

A l'exception des places liées à l'habitation ou aux bureaux, les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés doivent être dimensionnés sur la base de 1,5 m<sup>2</sup> par place. Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des deux roues non motorisés doit être organisé dans des locaux réservés à cet usage, convenablement équipés, facilement accessibles depuis l'extérieur et depuis les parties communes intérieures. Les zones de dégagement au sein du local doivent être suffisamment dimensionnées pour permettre la manœuvre des deux roues non motorisés.

En cas de non réalisation sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations dès lors qu'il justifie :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

La réglementation relative aux bornes de recharge des véhicules électriques dans les projets de construction est déterminée en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation.

## **Article 13 – Zone UP : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

---

### **13.1 Traitements des espaces libres\***

Les espaces libres\* doivent faire l'objet d'un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

En outre, le traitement des espaces libres doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf pièce n°3 du dossier PLU).

### **13.2 Traitement des espaces verts\* et plantations**

#### ***13.2.1 Dispositions quantitatives***

Les espaces verts\* doivent représenter 40% de la superficie des espaces libres\*.

Un arbre de haute tige, au moins, doit être planté par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts\*.

Tout arbre abattu dès lors qu'il s'agit d'un arbre « remarqué » (figurant au plan de zonage) ou d'un arbre présentant une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre de hauteur, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 8 centimètres, mesurée dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

**Pour le secteur UPf** : non réglementé.

**Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, les dispositions quantitatives fixées ci-avant ne sont pas applicables.

### **13.2.2 Dispositions qualitatives**

Les espaces verts\* font l'objet, en règle générale, d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les plantes ligneuses locales\* peu consommatrices d'eau et non invasives\*.

Les espaces verts\* doivent de préférence créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

L'espace compris dans la marge de recul\* doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement et / ou les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrets et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul (cf. article 12).

## **13.3 Dispositions graphiques : préservation des espaces verts**

### **13.3.1 Les espaces verts garantis**

La dominante végétale et/ou la perméabilité existante des espaces verts garantis délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5,7°, doivent être maintenues.

Toutefois, dans ces espaces, peuvent être réalisés des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil et au besoin du public, à des équipements sportifs et de loisirs de plein air, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, dès lors qu'ils prennent en compte les caractéristiques paysagères du lieu.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\* prévus par le présent article.

### **13.3.2 Les cœurs d'îlot verts**

Les cœurs d'îlots délimités au plan de zonage, au titre de l'article R.123-11,i) du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur par leur végétalisation et leur maintien en pleine terre.

Cette obligation ne fait pas obstacle, pour chaque terrain concerné, à :

- la possibilité d'y implanter une installation ou une construction légère démontable telle qu'un abri de jardin de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* maximum dès lors qu'aucune autre construction existante n'est située sur cet espace ;
- la restauration, sans extension, d'une construction existante\* avant la date d'approbation du présent PLU ;
- la modification de la configuration de cet espace dès lors que l'espace végétalisé reconstitué conserve la même contenance et s'inscrit dans la continuité avec les espaces formant des cœurs d'îlot, s'ils existent, sur les terrains limitrophes.

La superficie de ces cœurs d'îlots entre dans le décompte des espaces libres\* et espaces verts\* prévus par le présent article.

### **13.3.3 Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés délimités au plan de zonage sont soumis, notamment, aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en espace boisé classé entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.

### **13.3.4 Les arbres remarquables et remarqués**

Les arbres remarquables, localisés au plan de zonage, doivent être préservés. Tous les aménagements, travaux ou constructions réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Leur destruction ne peut être envisagée que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire.

Les arbres remarqués sont localisés au plan de zonage à titre d'information. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés selon les dispositions prévues ci-dessus au paragraphe 13.2

La liste des arbres remarquables et remarqués figure dans l'annexe du règlement (document n° 4-3-a).

### **13.3.5 Les jardins familiaux**

Dans les espaces occupés par des jardins familiaux sont préservés au titre de l'article L.123-1-5,9°, du code de l'urbanisme.

Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la gestion et au fonctionnement des jardins familiaux.

## **Article 14 – Zone UP : Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé

## **Article 15 – Zone UP : Les performances énergétiques et environnementales**

---

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique ;
- un impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts\* ainsi que dans les espaces verts résidentiels\* tels qu'ils sont prévus à l'article 13.

## **Article 16 – Zone UP : Les infrastructures et réseaux de communications numériques**

---

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.



## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## ZONE N

*La zone N correspond aux espaces à dominante naturelle, protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.*

**La zone N**, à l'exception de ses secteurs, recouvre les grands espaces naturels, et notamment :

- au Sud, la Prairie, la vallée de l'Orne et les coteaux ;
- au Nord, le Mémorial, la Colline aux Oiseaux, ainsi que les abords du périphérique.

**Dans la zone N, cinq secteurs sont identifiés :**

- le **secteur Nc**, composé des cimetières ;
- le **secteur Ne**, destiné aux équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif implantés au sein des espaces naturels;
- le **secteur Nh**, de taille et de capacité d'accueil limitées, où des constructions peuvent être autorisées sous conditions ;
- le **secteur Np**, recouvrant les grands parcs publics et les cimetières dits dormants ;
- le **secteur No**, correspondant à l'Orne et au canal de Caen à la mer.

*Les secteurs ou sous-secteurs indicés « w » correspondent à des espaces de risque de présence éventuelle d'anciennes carrières.*

**Dans le secteur Ne, un sous-secteur est identifié :**

- le **sous-secteur Nel**, est destiné à accueillir des activités de loisirs.

*Le règlement de la zone N est complété par des définitions et des dispositions communes qui figurent au titre 1 du présent règlement et auquel il convient de se reporter. Il comprend :*

- les définitions des termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) ;
- les dispositions réglementaires communes à différentes zones tels que, par exemple, le risque d'inondation, le risque de présence d'anciennes carrières.

## Article 1 – Zone N : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Dans la zone N et ses différents secteurs, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

## Article 2 – Zone N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

**Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent et ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, et sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :**

**- dans la zone N et l'ensemble de ses secteurs :**

1. les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
2. les constructions et installations nécessaires à la création et à la gestion des jardins familiaux ;
3. les affouillements et exhaussements du sol strictement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ;
4. les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au caractère de la zone.

**Ces occupations et utilisations du sol sont, en outre, soumises à conditions supplémentaires dans les conditions suivantes :**

- **en zone N**, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics directement liées et nécessaires aux ouvrages publics d'infrastructure terrestre, aux réseaux publics, aux sports de plein air ;
- **en secteur Nc** : les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics directement liées et nécessaires au gardiennage, au fonctionnement, à la mise en valeur des éléments bâtis et paysagers des cimetières ;
- **en secteur Ne** : les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, implantés au sein des espaces naturels ;
- **en sous-secteur Nel**, seules les constructions légères, démontables et à vocations d'activités de loisirs et/ou de restauration sont autorisées.
- **en secteur Np** : les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics strictement liées et nécessaires à l'accueil du public, au gardiennage et à la gestion des parcs publics ;
- **en secteur No** : les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics directement liées et nécessaires aux ouvrages publics d'infrastructure fluviale, tels que les ponts, les pontons, et ouvrages nécessaires à l'entretien et à l'aménagement des berges.

**En outre, dans le secteur Nh, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sont admises :**

- l'extension\* des constructions et installations existantes\* à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une augmentation de 25 % de la surface de plancher existant à cette même date ;
- l'édification de constructions annexes\*, dans la limite des 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et de l'augmentation de surface de plancher prévue ci-dessus ;
- l'implantation de piscines non couvertes.

## Article 3 – Zone N : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

---

### 3.1 Les accès\*

Les accès\* et leur configuration doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic ;
- permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

### 3.2 Les voies\*

Les caractéristiques des voies\* existantes ou à créer doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

#### **Pour les voies\* nouvelles**

Elles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales, et s'intégrer au paysage naturel par des caractéristiques techniques telles que leur tracé, les matériaux utilisés, leur paysagement...

## Article 4 – Zone N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

---

### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### 4.2 Assainissement

#### **4.2.1 Eaux usées**

Tout aménagement nouveau, construction ou installation nouvelle, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau public d'assainissement, respectant les prescriptions et règles fixées par le règlement d'assainissement en vigueur (cf annexes du PLU pièce n°5).

Pour toute construction neuve et pour toute extension de construction existante, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

#### **Les eaux usées domestiques et assimilées**

En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations doivent respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

#### **Les eaux usées non domestiques**

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être imposés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, conformément aux prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur, avant rejet dans le réseau public.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.

### **Article 5 – Zone N : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

### **Article 6 – Zone N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **6.1 Champ d'application**

Ces dispositions s'appliquent à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux berges de l'Orne, de l'Odon et aux limites du canal de Caen à la mer.

#### **6.2 Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement\* ou en recul\* de ce dernier. En cas d'implantation en recul\*, ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

#### **6.3 Dispositions particulières**

Une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.2. peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du présent PLU, non conforme aux dispositions du paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en conservant le même recul que la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 6.2. Dans ce cas, les constructions et installations peuvent être implantées, soit à l'alignement, soit en observant un recul minimal d'un mètre.
- l'implantation des constructions doit être d'au moins dix mètres par rapport aux berges de l'Orne et de l'Odon et par rapport aux limites du canal de Caen à la mer.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe du périphérique ;
- 20 mètres par rapport à l'axe des bretelles d'accès du périphérique.

## Article 7 – Zone N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### 7.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives\*. Ce retrait doit être au moins égal à 5 mètres.

### 7.2 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle fixée au paragraphe 7.1. peut être admise :

- dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, non conforme aux dispositions du paragraphe 7.1. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en conservant le même retrait que la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 7.1. Dans ce cas, les constructions et installations peuvent être implantées, soit sur les limites séparatives, soit en observant un retrait minimal d'un mètre.

## Article 8 – Zone N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementé.

## Article 9 – Zone N : Emprise au sol des constructions

---

**Dans la zone N, et les secteurs Nc et No**, le coefficient d'emprise au sol\* est limité à 0,5 % de la superficie du terrain.

**Dans le secteur Ne**, le coefficient d'emprise au sol\* est limité à 30 % de la superficie du terrain.

**Dans le secteur Nh**, le coefficient d'emprise au sol\* est limité à 25 % de la superficie du terrain.

**Dans le secteur Np**, le coefficient d'emprise au sol\* est limité à 10 % de la superficie du terrain.

## Article 10 – Zone N : Hauteur maximale des constructions

---

**Dans la zone N, et les secteurs Nc, Np et No :**

La hauteur maximale\* des constructions est fixée à 10 mètres.

**Dans le secteur Ne :**

La hauteur maximale\* des constructions est fixée à 15 mètres.

**Dans le sous-secteur Nel :**

La hauteur maximale\* des constructions est fixée à 4 mètres.

**Dans le secteur Nh :**

La hauteur maximale\* des constructions est limitée à celle des constructions existantes.

## Article 11 – Zone N : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

---

### 11.1 Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le projet doit être conçu, tant dans sa volumétrie que dans son aspect extérieur, pour participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques paysagères dominantes du site dans lequel il doit s'intégrer, de manière à ce que toute construction conserve une place secondaire dans le paysage.

Le choix des matériaux doit s'effectuer au regard des composantes du site, afin de réduire l'impact visuel de la construction et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les toitures peuvent être en terrasse ou présenter des pentes.

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

### 11.2 Clôtures

#### **11.2.1 Clôture en limite de voie**

Ces dispositions concernent les clôtures en limite de voie\* ainsi que les parties de clôture le long de la limite séparative joignant l'alignement\* entre l'alignement et la façade de la construction.

La hauteur des clôtures, exception faite des éléments de clôture constitutives d'un portail, doit être au plus égale à 2,00 mètres.

Les parties ajourées des clôtures doivent représenter au moins 50% de leur surface, exception faite des éléments de clôture constitutives d'un portail.

Dans le cas de murs de clôture de pierre, ces derniers doivent être, si possible, préservés et mis en valeur. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des cœurs d'îlot ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer un accès\*.

#### **11.2.2 Clôture en limite séparative**

La conception des clôtures doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérisson, fouine...).

Les murs de pierres doivent être préservés.

### 11.3 Constructions annexes\* et locaux accessoires

Pour ces constructions, le choix des matériaux, la forme de leur toiture, de leur implantation sur le terrain doit tenir compte des caractéristiques de leur environnement paysager et architectural.



## **Article 12 – Zone N : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

### **12.1 Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations de toute nature doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement nécessaires est déterminé en fonction de la destination des constructions et installations, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.

### **12.2 Normes de stationnement minimales pour les deux roues non motorisés, pour les constructions nouvelles**

- **Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

### **12.3 Modalités de réalisation**

La réalisation des aires de stationnement doit préférentiellement s'inscrire dans le volume d'une construction.

Les aires de stationnement réalisées en surface, doivent être matérialisées. Elles doivent être conçues et aménagées pour demeurer peu visibles depuis l'espace public, et s'intégrer au paysage environnant, à la fois :

- par leur choix de localisation ;
- par le traitement paysager qui doit les accompagner, afin qu'elles ne portent pas atteinte au caractère naturel de la zone, ni à la préservation des milieux naturels.

## **Article 13 – Zone N : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

---

### **13.1 Traitements des espaces libres\***

Les espaces libres\* doivent faire l'objet d'un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux afin de participer à l'insertion de la construction dans son environnement, au maintien du caractère naturel de la zone, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Le traitement paysager des espaces libres\* doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de la topographie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, dans la conception de leur composition et de leur traitement, afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols.

## **13.2 Traitement des espaces verts\* et plantations**

### ***13.2.1 Dispositions quantitatives***

#### **Dans la zone N et les secteurs N, No et Np**

Les espaces verts\* doivent représenter au moins 90 % des espaces libres\*.

#### **Dans les secteurs Nc, Ne et Nh**

Les espaces verts\* doivent représenter au moins 60 % des espaces libres\*.

### ***13.2.2 Dispositions qualitatives***

Les espaces verts\* font l'objet, en règle générale, d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les plantes ligneuses locales\* peu consommatrices d'eau et non invasives\*.

Les espaces verts\* sont, de préférence, réalisés d'un seul tenant et créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

L'espace compris dans la marge de recul\* doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement et les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes, et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul.

## **13.3 Dispositions graphiques**

### ***13.3.1 Les espaces boisés classés***

Les espaces boisés classés délimités au plan de zonage sont soumis, notamment, aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en espace boisé classé entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.

### ***13.3.2 Les arbres remarquables et remarqués***

Les arbres remarquables\*, localisés au plan de zonage, doivent être préservés. Tous les aménagements, travaux ou constructions réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Leur destruction ne peut être envisagée que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire.

Les arbres remarqués sont localisés au plan de zonage à titre d'information. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés selon les dispositions prévues ci-dessus au paragraphe 13.2

La liste des arbres remarquables et remarqués figure dans l'annexe du règlement (document n° 4-3-a).

## **Article 14 – Zone N : Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé

## **Article 15 – Zone N : Les performances énergétiques et environnementales**

---

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique ;
- un impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts\* ainsi que dans les espaces verts résidentiels\* tels qu'ils sont prévus à l'article 13.

## **Article 16 – Zone N : Les infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.