

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n° 4

### 3. Règlement

3.a. Règlement écrit

---

## APPROBATION

Vu pour être annexé à la DCM du **13 décembre 2021**

**Le Président, Monsieur Thierry LEFORT**

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ZONE U

### ZONE U

#### Caractère de la zone

Cette zone correspond à des quartiers urbains où domine l'habitat. Elle a vocation à recevoir, en plus des logements, les activités, services ou équipements normalement présents dans un centre urbain, et compatibles avec sa vocation résidentielle dominante.

Elle se divise en :

- **des secteurs Ua** qui regroupent les quartiers les plus urbains (du fait de leur mixité et de leur densité) où les constructions peuvent comprendre jusqu'à trois niveaux droits ; Un sous-secteur Uap est créé avec une règle de hauteur adaptée au site.
- **un secteur Ub** qui compte un tissu mixte de constructions anciennes et de pavillons ; il correspond à la partie nord du village de Tailleville ;
- **des secteurs Uc** qui comptent principalement des logements individuels ;
- **des secteurs Us** réservés à des aménagements, équipements et services publics ou d'intérêt collectif ;

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

En cohérence avec le caractère des différents secteurs de la zone :

##### 1°- En Us sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des suivantes :

- les équipements, aménagements et installations publics ou d'intérêt collectif, dont les aires de jeux, les aires de stationnement, les parcs, les jardins familiaux et les constructions qui les accompagnent ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui accompagnent les constructions ou ouvrages précédents ;

##### 2°- Sur le reste de la zone :

Les occupations et utilisations du sol suivantes, incompatibles avec la vocation urbaine de la zone, du fait des nuisances qu'elles supposent, sont interdites :

- les constructions destinées à des activités d'entreposage ou d'industrie ;
- les constructions agricoles sauf en Ub ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;

- les carrières ;

### 3°- De plus sur l'ensemble de la zone :

- Dans les zones où la nappe phréatique peut se situer entre le sol et 2,5m de profondeur : La création de construction sur sous-sol est interdite.
- L'extension des "petites constructions" (type abris de jardin) visées à l'article U7 est interdite.

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

➤ voir LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT (PIÈCE 2B)

1°- Constructions destinées à des activités artisanales ou accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules les nouvelles implantations qui sont liées et compatibles avec l'activité urbaine, sont autorisées.

2°- Secteurs « d'espaces verts » : localisés sur le règlement graphique, ils sont destinés à l'accueil de jardins et d'aires de jeux. Ils pourront de plus recevoir :

- des ouvrages de petite dimension nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectifs, s'ils sont intégrés dans le projet paysager de l'ensemble ;
- dans les terrains occupés par de l'habitat, des aménagements et installations pour les sports et les loisirs dont des petites constructions (type abris de jardin) de moins de 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur et des piscines dont la couverture a une hauteur inférieure à 2m ;
- des voies pédestres ou cyclables ;
- des accès ;

3°- Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres : (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

4°- Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

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

## Article U.3 Accès et voirie

### I- ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3 m. S'il est destiné à la desserte de plus de trois logements ou s'il a plus de 50m de longueur, il aura les caractéristiques applicables aux voies (voir ci-dessous).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie du terrain. Ils doivent être adaptés

aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

## II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de la destination des constructions. Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6m.

Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m.

Les nouvelles rues en impasse seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable), en espace non-privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës prévues ultérieurement.

## Article U.4 Desserte par les réseaux

**I - EAU POTABLE :** le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

### II - ASSAINISSEMENT :

**a) Eaux usées :** le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

**b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales :** il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ; elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

**c) Eaux pluviales :** Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Dans les périmètres de protection de forage, tout système d'engouffrement rapide des eaux est interdit.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

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

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs

pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique).

## Article U.5 Superficie minimale des terrains

Néant

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

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques du PLU ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Elles ne s'opposent :

- ni à l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas leurs *dispositions*, si elle est nécessaire à la qualité architecturale de l'ensemble ;
- ni l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant.

Les constructions respectent les indications portées sur le règlement graphique. En l'absence d'indications les dispositions suivantes s'appliquent.

### a) en Ua et Uap :

Rue de la Corderie et en bordure des voies ouvertes à la circulation automobile où un front bâti (continu ou non) existe à l'alignement : si la sécurité des déplacements le permet, les nouvelles constructions ou extensions de construction **seront** implantées à l'alignement ; des retraits partiels seront possibles par assurer la sécurité des échanges, servir la qualité architecturale de la construction ou permettre le stationnement devant des commerces, services ou équipements d'intérêt collectif. Si la continuité du front bâti est assurée par un mur de maçonnerie traditionnelle en pierre de Caen d'une hauteur supérieure à 2m, alors les nouvelles constructions pourront être implantées avec un retrait par rapport à cet alignement de fait au moins égal à 4m.

Dans les autres cas, les nouvelles constructions ou extensions de construction seront implantées soit à l'alignement soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 3m. Sauf :

- en bordure des RD7 (jusqu'au boulevard des Alliés), RD35 dont Rue du Bout Varin, avenue Pierre Roux et boulevard des alliés, où elles sont implantées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 5m ;
- devant une porte d'accès à un garage, où elles sont implantées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 5m pour permettre le stationnement d'un véhicule léger ; cette disposition pourra ne concerner que la partie de la construction comprenant le garage.

### b) en Ub, Uc et Us :

Si un front bâti (continu ou non) existe à l'alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile ou en retrait de celui-ci, et si la sécurité des déplacements le permet, alors les nouvelles constructions ou extensions de construction **pourront être** implantées dans son prolongement ;

Sinon, les nouvelles constructions ou extensions de construction seront implantées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 3m. Ce recul est porté à 5m :

- en bordure des RD7, RD35, RD219, avenue Pierre Roux et boulevard des alliés ;

- devant une porte d'accès à un garage, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger.

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

### En Ua, Uap et Ub : Les constructions sont implantées :

- soit à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite ; Cette distance sera au moins égale à 3m.
- soit en limite séparative de propriétés si au moins une des conditions suivantes est remplie :
  - o la construction ou partie de construction est implantée à l'alignement ;
  - o la construction ou extension de construction vient s'implanter en adossement à
  - o une construction préexistante sur le fond voisin dans la limite de son héberge ;
  - o la construction ou extension de construction vient s'implanter en adossement à un mur de maçonnerie traditionnelle en pierre de Caen d'une hauteur supérieure à 2m, qui préexiste ; elle aura alors une hauteur sur la limite séparative de propriétés inférieure à 3,5m à l'égout ou à l'acrotère ; cette hauteur pourra être portée à 5m au faitage pour un mur pignon.

### En Uc : Les constructions sont implantées :

- soit à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 3m.
- soit à une distance de la limite séparative égale à 2m ; la façade qui regarde la limite ne comprendra ni baies, ni vérandas.
- soit en limite séparative de propriétés si au moins une des conditions suivantes est remplie :
  - o la partie de construction implantée en limite séparative de propriété a une hauteur à l'égout ou à l'acrotère sur la limite, qui ne dépasse pas 3,5m ; cette hauteur pourra être portée à 5m au faitage pour un mur pignon.
  - o la construction vient s'implanter en adossement à une construction préexistante sur le fond voisin et ce, dans la limite de son héberge ;

En Us : Les constructions sont implantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite ; Cette distance sera au moins égale à 3m.

Cependant :

- L'extension limitée des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à limite séparative de propriétés.
- L'implantation de petites constructions (type abris de jardin) de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur est autorisée avec un retrait moindre le long des limites séparatives de propriétés.

- Les dispositions de cet article, ainsi que celles mentionnées sur le règlement graphique, ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

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

### En Ua et Uap :

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

Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m entre une annexe dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 3m et sa construction principale ou entre deux annexes dont les hauteurs à l'égout ou à l'acrotère sont inférieures à 3m, sous réserve, dans les deux cas, que les parties de façades en vis à-vis ne comportent pas de baies principales.

### En Ub et Uc :

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

### En Us : néant

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

## Article U.9 Emprise au sol des constructions

Néant

## Article U.10 Hauteur des constructions

### Pour le mode de calcul des hauteurs :

*voir le glossaire des Dispositions Générales*

En Uap : Les constructions comprendront au maximum trois niveaux droits (non compris les entresols et le cas échéant l'étage en attique). Leur hauteur maximale restera inférieure à 15m.

Sur le reste du secteur Ua : Les constructions comprendront au maximum trois niveaux droits (non compris les entresols et le cas échéant l'étage en attique). Leur hauteur droite restera inférieure à 9m, leur hauteur maximale restera inférieure à 15m.

En Ub et Uc : Les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits (non compris les entresols et le cas échéant l'étage en attique). Leur hauteur droite restera inférieure à 7m, leur hauteur maximale restera inférieure à 11m.

### En Us : néant

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

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

### I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine\* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.).

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un quartier ou d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type de clôture, type de modénature, etc.), celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Cependant les petites constructions visées à l'article U7 pourront présenter un aspect différent, il sera alors de type "bardage de bois", couleur bois naturel ou grisé à l'exclusion de tout autre.
- Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.

Le caractère des façades des constructions remarquables sera respecté (ordonnancement des ouvertures ou des volumes annexes, continuité des éléments de décoration, etc.). Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque celles-ci sont altérées, leur remise en état. La modénature et les accessoires des constructions seront conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.

### II- FORMES, COULEURS ET MATERIAUX :

Les principaux matériaux de construction visibles présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen : la pierre de Caen (de beige à ocre jaune), l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate de couleur sombre), le bois gris naturel, le torchis ocre ou blanc cassé.

Des teintes complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades, des extensions ou des annexes.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement dont la couleur respectera les principes précédents.

### III- CLÔTURES :

Leur hauteur est limitée à 2 m. Elle sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines.

En l'absence de mur, une bordure marquera l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé).

Les clôtures de qualité (murs en pierres ou briques apparentes, barreaudage de bois ouvragés ou de fer forgés, etc.) seront conservées et restaurées en conservant leur aspect. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Elles pourront être prolongés en conservant leurs dimensions et aspect (y compris sur les parcelles voisines).

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.

Sur voie, les clôtures pleines auront l'aspect de murs de maçonnerie et leur hauteur sera maximum de 1,20m sauf le long des RD7, Route de Caen et RD35, où elles pourront être plus hauts pour assurer une plus grande protection contre le bruit. Elles pourront être surmontées de claire-voie, de grillage ou de bardage, ou doublé d'une haie jusqu'à une hauteur totale de la clôture égale à 2m.

Chaque opération d'aménagement définira précisément des types de clôture sur rue et en limite séparative dans le cadre fixé par les dispositions précédentes ; il s'imposera à l'ensemble des terrains (en propriété ou en jouissance).

#### IV – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre de l'article L.130-1\* du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables (haies, alignements d'arbres, parcs, etc.) repérées sur le règlement graphique seront maintenues. Cependant, les haies ou alignements d'arbres implantés en bordure de voie pourront être reconstituées en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

#### V – STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction à vocation d'habitat comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas à une construction d'habitation individuelle.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Une aire de stationnement pour les cycles sera aménagée lors de la construction d'équipements, de services ou de logements collectifs.

Pour les véhicules légers, il est en particulier exigé :

- logement : une place et demi par logement ; *On arrondira au nombre supérieur ;*

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique. Dès que possible, le stationnement des logements individuels sera aménagé en espace privatif non-clos sur le devant des parcelles. Dans le cas d'opération de logements collectifs, les besoins de stationnement pourront être répartis entre places privatives et places collectives aménagées sur les espaces collectifs.

- Hébergement hôtelier (dont résidence-service/ résidence de tourisme) : 1 place de stationnement par chambre ou unité de logement ; Le nombre sera arrondi au chiffre supérieur ;

- □ Bureaux/ commerces /artisanat : une (ou plusieurs) aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 40% de la surface de plancher.
- □ Établissement d'intérêt collectif (école, administration, culte, etc.) dont les établissements de soins (hôpital, clinique, hébergement de jour ou de nuit, maison de retraite, etc.) : Le nombre de place de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement et sa desserte par les transports en commun.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations, les dispositions substitutives prévues par le Code de l'Urbanisme seront appliquées.

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

Les clôtures vertes sont constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales. Les essences à pousse rapide (troène, laurier-palme, thuya, etc.) sont interdites.

#### Obligation de planter :

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

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum de deux arbres pour 6 places de stationnement ;

De plus :

#### a) en Ub et Uc :

- Les terrains recevant de l'habitat (y compris les résidence-services) ou de l'hôtellerie (y compris les résidences de tourisme) comprendront des espaces verts sur une superficie au moins égale à 30 % de la superficie de l'unité foncière ;
- Les terrains recevant d'autres destinations comprendront des espaces verts d'une superficie au moins égale à 15% de l'unité foncière ;
- Ces espaces verts seront plantés d'un arbre par tranche de 300 m<sup>2</sup> d'unité foncière ;

b) les nouvelles opérations d'aménagement principalement destinées à la création de logements ou d'hébergements recevront une superficie plantée au moins égale à 15 % de l'unité foncière.

Pour information :

Les haies de moins de deux mètres de hauteur sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.

Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

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

Supprimé par la loi ALUR

ZONE