

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Caractéristiques générales :

La zone urbaine Ub concerne les zones équipées affectées à l'urbanisation sous forme de constructions individuelles, notamment pavillonnaires. Elle correspond aux extensions du centre bourg traditionnel (Lotissement de la rue Courtière, Lotissement des Valettes, lotissement de la rue Ampère, de la Rue Faraday et de la rue Arago, secteur aval de la rue Fleurie, le secteur pavillonnaire à l'ouest de la rue de la Salle des Fêtes, le secteur pavillonnaire rue de l'Eglise et a l'habitat pavillonnaire satellite situe en continuité du bourg traditionnel).

Elle est réservée aux constructions destinées aux habitations et à leurs dépendances, aux commerces et services, qui en sont le complément naturel.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'activités industrielles
- les constructions ou installations à usage d'activités agricoles,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes,
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, P.R.L, mobil-home...)
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- les abris de fortunes, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés.
- Les éoliennes privées

ARTICLE Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions

- les lotissements ou groupes de constructions à usage principal d'habitation,
- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, ainsi que les annexes à l'habitat.
- les entrepôts pour l'accueil d'artisans locaux à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances au voisinage et que leur superficie soit inférieure à 100 m²
- les constructions, installations et/ou équipements nécessaires aux services ou d'intérêt collectif
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient, par leur destination liées à l'habitation, à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- Les travaux divers tels que les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec la vocation de la zone.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- Les piscines à condition que les bassins ne soient pas visibles de l'espace public et qu'ils soient implantés à l'arrière des parcelles plutôt qu'en façade. Par ailleurs, les piscines devront être équipées de systèmes de filtration et de pompage installés dans un local technique en conformité avec la législation sur le bruit.
- Les locaux commerciaux à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et urbain, qu'ils soient nécessaires à la vie du quartier et qu'ils ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub3 - ACCES ET VOIRIES

I - Accès

Terrains enclavés

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

A défaut, son propriétaire doit produire une servitude de passage sur les fonds voisins selon les conditions fixées à l'article 682 du code Civil.

Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès sur les voies publiques

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

L'accès depuis la voie publique doit disposer d'une visibilité suffisante. L'accès doit permettre d'entrer et de sortir du terrain sans manœuvrer sur la voie publique.

Si le terrain comporte plusieurs accès à la voie publique, l'utilisation d'un seul accès pourra être imposée si des impératifs de sécurité l'exigent.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création de voies en impasse est interdite.

Article L 228-2 du Code de l'environnement :

"A l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines; à l'exception des autoroutes et voies rapides, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de piste, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins ou contraintes de la circulation. L'aménagement de ces itinéraires cyclables doit tenir compte des orientations du plan de déplacements urbains, lorsqu'il existe."

ARTICLE Ub4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

II - Assainissement

a) eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article 2 du présent règlement, doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées si elle figure dans le plan de zonage.

Toutes les eaux usées domestiques doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées non domestiques devront être effectués conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles de prélèvements des effluents par les autorités compétentes.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Pour les eaux usées non domestiques, les rejets doivent se réaliser conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la santé publique (en vigueur depuis le 31 Décembre 2006) :

"Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Maire ou le Président de l'Etablissement Public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont transférés dans les conditions prévues par l'article L.5211-9- du code général des collectivités territoriales, après avis de la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Pour formuler un avis, celle-ci dispose d'un délai de deux mois, prorogé d'un mois si elle sollicite des informations complémentaires. A défaut d'avis rendu dans le délai imparti, celui-ci est réputé favorable.

L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de réception de cette demande vaut rejet de celle-ci.

L'autorisation prévue au premier alinéa fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Toute modification ultérieure dans la nature ou la quantité des eaux usées déversées dans le réseau est autorisée dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.

L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux. »

Cette participation s'ajoute, le cas échéant, aux redevances mentionnées à l'article L 2224-12-2 du code général des collectivités territoriales et aux sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L 1331-2, L 1331 -3 , l 1331-6, L 1331-7 et L 1331-8 du code de la santé publique ».

b) eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

Des aménagements spécifiques (bassin d'orage ou bassin de stockage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (ex : lotissement), l'aménageur devra mettre en œuvre (à sa charge) toutes les techniques qui permettent de réduire les surfaces imperméabilisées (ex : traitement des espaces communs...) et y intégrer des zones d'infiltration (ex : zones tampons). Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement type déshuileur/débourbeur.

Par ailleurs, le plan d'aménagement d'ensemble de telles opérations devra intégrer une gestion "alternative" ou "intégrée" des eaux pluviales à travers notamment la réalisation de noues plantées pour l'infiltration des eaux non traitées au niveau de la parcelle, et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

La voie structurante servira de support à la réalisation de noues plantées.

En ce qui concerne le domaine public, il sera indispensable de faire appel à des moyens appropriés : revêtement poreux, bassins filtrants, chaussées drainantes et autres aménagements d'hydraulique douce.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la collecte des eaux pluviales à la parcelle, dans une logique de développement durable (arrosage, nettoyage de voitures...). Les réservoirs de collecte d'eau devront obligatoirement s'intégrer à l'environnement et être non visibles de l'espace public.

Afin de réduire la production d'eaux de ruissellement, l'aménageur d'une surface à urbaniser, quelle qu'elle soit, devra mettre en œuvre toutes les techniques qui permettent de réduire les surfaces imperméabilisées, de conférer à celles-ci une capacité d'infiltration, ou d'y intégrer des zones d'infiltration (gestion alternatives des eaux de ruissellement).

Il devra être pensé des aménagements qui ralentissent les écoulements résiduels en allongeant le cheminement des eaux, notamment sur les pentes, l'intercalation d'ouvrages retardateurs sur son trajet, l'utilisation de "chemins d'eau" offrant une certaine rugosité et permettant l'infiltration d'un volume supplémentaire d'eau de ruissellement.

III - Autres réseaux

a) réseaux d'électricité, éclairage public et de téléphone

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

b) extension des réseaux et branchements raccordements

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés.

L'enfouissement des réseaux d'électricité, de téléphone et d'éclairage public sera à la charge du lotisseur ou du promoteur.

c) Défense incendie

Toute opération d'aménagement devra intégrer les réserves nécessaires pour assurer la défense incendie.

ARTICLE Ub5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ub6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement.

Les portails seront implantés à au moins deux mètres de la voie publique pour des raisons de sécurité.

Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt publique peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique.

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

ARTICLE Ub7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

L'implantation du bâtiment par rapport aux limites séparatives doit se faire sur limite, en respect du léger recul² ou avec un recul minimal de 2 mètres.

En cas d'implantation sur limite ou en léger recul, les servitudes de vues, imposées par le Code Civil, devront être respectées. L'ouverture d'un jour, ouverture laissant passer la lumière, mais ne permettant pas la vue et demeurant fermée, est néanmoins autorisée, pour les murs non mitoyens situés sur limite ou en léger recul.

Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public peuvent s'implanter sur limite, en léger recul ou à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

ARTICLE Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ub9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ub10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur des constructions principales:

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 11 mètres au faîtage.

Hauteur des annexes

La hauteur des annexes est limitée à 4 m au faîtage. Celle des abris de jardin est limitée à 2,50 m.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

² **LEGER RECVL**

L'implantation en léger recul par rapport aux limites séparatives permet le débord de toit par rapport au nu de la façade et l'entretien de la construction avec un recul maximal de 0.70 mètres.

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

ARTICLE Ub11- ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »

A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS:

1) Esthétique générale :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications des constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Dans un objectif de développement durable, les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'installation de capteurs solaires, dont l'intégration architecturale doit être soignée. Les panneaux solaires autorisés ne devront pas être visibles de l'espace public et des perspectives monumentales.

Par ailleurs, les nouvelles constructions qui répondent à une démarche de Développement Durable (constructions bioclimatiques, HQE ...) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent bien au bâti existant.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région de la Plaine de CAEN et du BESSIN est interdit.

La réalisation de sous-sol est interdite.

2)- Couleurs et matériaux :

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

a) - Façades :

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et

être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction.

Les façades seront traitées en faisant appel exclusivement aux enduits ou matériaux apparents de la région.

Les murs des façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareille, essentage d'ardoise ou bois naturel non teinté) devront recevoir un enduit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux blanche dans les teintes allant du beige clair au beige ocré.

De même, les enduits blancs sont interdits.

Menuiseries : Le choix des coloris des menuiseries ne devra pas créer de diversité profonde dans la coloration des menuiseries des habitations environnantes.

b) - Couvertures :

Les toitures doivent être obligatoirement constituées de matériaux locaux ne créant pas de diversité profonde dans l'aspect ou la coloration des toits de la commune.

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaire sont interdites.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent pas nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction et de son environnement.

Les combles et toitures

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

L'architecture des toitures terrasses devra être composée : fragmentation des volumes.

Fenêtres de toit :

Les châssis de toit devront être totalement encastrés dans la toiture. Les châssis de toit devront respecter l'alignement vertical des fenêtres des façades, et devront être plus hauts que larges.

Les lucarnes, à bâtière ou à capucine, seront plus hautes que larges.

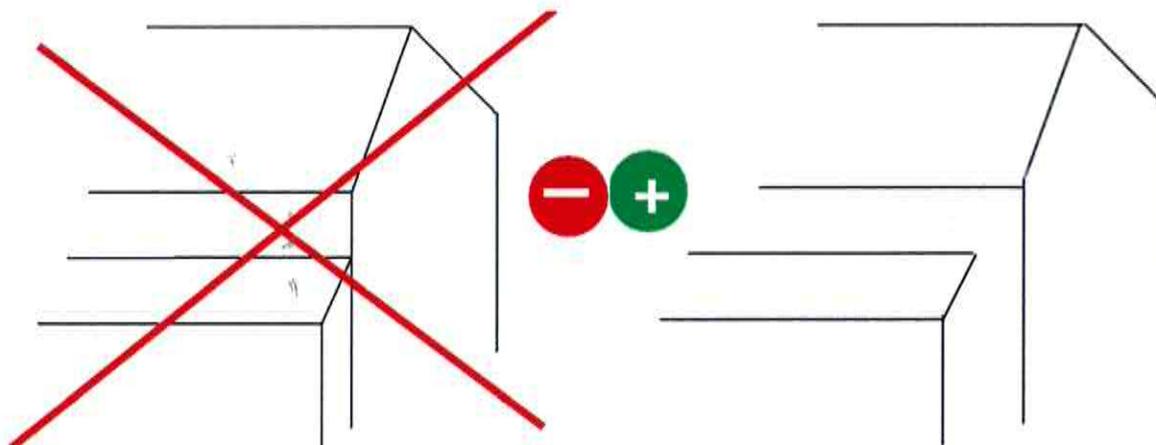
c)- Les vérandas :

Les vérandas devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux (couleurs, matériaux...) ainsi qu'à leur environnement.

L'emprise de la véranda ne devra pas être totale sur la façade de la construction ; les murs pignons seront ainsi dégagés. Les teintes de la structure

de la véranda seront soutenues.

L'emprise de la véranda sur la façade de la maison principale



B - LES CLOTURES

En cas d'implantation hors d'un alignement de fait, un mur de clôture doit restituer ce même alignement.

Les clôtures situées à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes de qualité afin de s'harmoniser avec elles.

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, n'excéderont pas 1.2 mètres de haut et devront être constituées :

- Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur, n'excédant pas 0.80m de hauteur, pouvant être doublé de haies vives,
- Soit de grillages sombres, accompagnés impérativement d'une composition paysagère composée d'essences locales.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m.

C - ADAPTATION AU SOL

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

D - CAS PARTICULIERS

En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions de l'article Ub11 à l'exception du A 1) relatif à l'esthétique générale.

Projets issus d'une démarche de création architecturale :

Les dispositions relatives aux matériaux, aux toitures et aux percements peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité (Maison d'architecte et maison respectant les principes fondamentaux de la Haute Qualité Environnementale, construction bioclimatique) ou d'adjonction à une construction existante, notamment les vérandas.

ARTICLE Ub12- STATIONNEMENT DES VEHICULES EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES

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

- Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, deux places de stationnement devront être créées par logement.
- Pour toute nouvelle construction à usage de bureaux, de commerces ou d'activités artisanales une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher devra être créée.

Devant les établissements publics, il devra être réalisé des équipements nécessaires au stationnement des vélos.

ARTICLE Ub13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Sans objet

2. Espaces libres et plantations

Les parties de terrain non construites et non occupées par des aires de stationnement seront obligatoirement aménagées en espace vert et plantées.

Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres devront être intégrés au projet. Le plan de composition devra préciser le schéma des plantations.

Rappel : Les haies sont plantées à au moins 0,50m de la limite séparative, les arbres à au moins 2 m. La bonne distance entre un arbre et une construction sera déterminée en tenant compte de sa taille moyenne à l'âge adulte (elle sera au minimum de la moitié de cette hauteur).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Pour les équipements publics, tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonée (solaire, biomasse, géothermie,...) est autorisé.

ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).