



Plan Local d'Urbanisme de BOURGUEBUS

Modification n°4

1. NOTICE DE PRESENTATION

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 7 février 2008,
Modification de droit commun n°1 approuvée le 16 janvier 2012,
Modification de droit commun n°2 approuvée le 10 mars 2014,
Modification simplifiée n°3 approuvée le 10 septembre 2014.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 11 mai 2023,
Le Président,

NEAPOLIS

3 Allée du Green - 14 520 PORT EN BESSIN-HUPPAIN
Tel : 02. 31. 21. 78. 77. - Port : 06. 87. 30. 30. 31. - Courriel : neapolis@orange.fr
SARL au capital de 5 000€ - SIRET 497 657 916 00027 - APE 742C

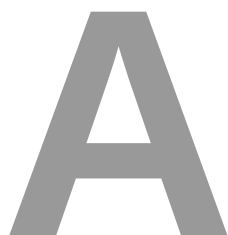


Commune de Bourguébus

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°4

Préambule	2
1. <i>Les coordonnées du maître d'ouvrage</i>	3
2. <i>Les objets de la modification</i>	3
3. <i>La justification de la procédure</i>	3
4. <i>Le détail des éléments rectifiés</i>	5
La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le cœur de bourg	6
1. <i>Exposé des motifs</i>	7
2. <i>Modification du PLU</i>	7
La mise en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat	12
1. <i>Exposé des motifs</i>	13
2. <i>Modification du PLU</i>	14
Correction d'une erreur matérielle	15
1. <i>Exposé des motifs</i>	16
2. <i>Modification du PLU</i>	16
Mise à jour des emplacements réservés	18
1. <i>Exposé des motifs</i>	19
2. <i>Modification du PLU</i>	19
Modification du règlement écrit	22
1. <i>Exposé des motifs</i>	23
2. <i>Modification du PLU</i>	23
La mise en place d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global	37
1. <i>Exposé des motifs</i>	38
2. <i>Modification du PLU</i>	38
Permettre la réalisation de l'extension de l'école de musique	41
1. <i>Exposé des motifs</i>	42
2. <i>Modification du PLU</i>	42



Préambule

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Communauté Urbaine de Caen la Mer

Direction Générale Aménagement & Développement - Direction de l'Urbanisme
Service Aménagement / Service Planification
16 rue Rosa Parks
CS 52700
14027 CAEN CEDEX 9
Tél : 02.31.28.40.19

2. Les objets de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de BOURGUEBUS a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 7 février 2008, et a fait l'objet de trois modifications :

- Modification de droit commun n°1 approuvée le 16 janvier 2012
- Modification de droit commun n°2 approuvée le 10 mars 2014
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 10 septembre 2014.

La présente procédure est une modification de droit commun ayant pour objets :

- La création d'une OAP Cœur de Bourg
- La mise en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de Caen la Mer
- La correction d'une erreur matérielle
- La mise à jour des emplacements réservés
- L'adaptation du règlement écrit
- La mise en place d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global
- L'ajustement du règlement graphique et écrit pour permettre la mise en œuvre de l'extension de l'école de musique.

3. La justification de la procédure

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision : il n'y a pas changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), il n'y a pas réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, il n'y a pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La présente procédure de modification répond aux conditions posées par les articles L.153-36 et L153-41 du code de l'urbanisme :

Article L.153-36 : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

Article L.153-41 : « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La procédure rentre donc bien dans le cadre de la modification du PLU.

Communauté Urbaine de Caen la mer

Modification n°4 du PLU de BOURGUEBUS

Préambule



4. Le détail des éléments rectifiés

Les pièces suivantes doivent faire l'objet de modifications :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièce n°2b,
- Le règlement écrit, pièce n°3a,
- Le règlement graphique, pièce n°3b.

B

La création d'une Orientation

d'Aménagement et de Programmation pour

le cœur de bourg

1. Exposé des motifs

En cœur de bourg, trois sites ont été repérés comme présentant un potentiel de densification et/ou de mutation.

Le premier site est le secteur dit de « l'ancienne mairie » : il accueille les bâtiments de La Poste, un local de la Protection Maternelle et Infantile du Département du Calvados, d'autres bâtiments divers et des espaces libres sur une surface d'environ 8 000 m². Le projet de réinvestissement urbain de ces espaces est déjà bien avancé : les bâtiments existants vont être démolis au profit de logements collectifs, de commerces et d'espaces publics végétalisés.

Le deuxième site est celui de « La Ferme Esnault ». L'activité agricole n'est plus présente sur le site. Il est constitué de deux parcelles, l'une bâtie accueillant les anciens bâtiments agricoles et l'habitation, et l'autre accueillant une prairie d'environ 1.2 ha.

Le troisième site est constitué d'une propriété intégrant un vaste espace libre non bâti dont les connexions avec le secteur de l'ancienne mairie seraient à rechercher s'il était mobilisé pour de nouvelles urbanisations.

La commune a souhaité mettre en place une nouvelle OAP sur ces secteurs centraux destinés à connaître des évolutions à court ou moyen terme.

2. Modification du PLU

2.1. Nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Fiche OAP n°5 : Cœur de bourg

Situation et contexte

En cœur de bourg, trois sites ont été repérés comme présentant un potentiel de densification et/ou de mutation.

Le premier site est le secteur dit de «l'ancienne mairie» : il accueille les bâtiments de La Poste, un local de la Protection Maternelle et Infantile du Département du Calvados, d'autres bâtiments divers et des espaces libres sur une surface d'environ 8 000 m². Le projet de réinvestissement urbain de ces espaces est déjà bien avancé : les bâtiments existants vont être démolis au profit de logements collectifs, de commerces et d'espaces publics végétalisés.

Le deuxième site est celui de «La Ferme Esnault». L'activité agricole n'est plus présente sur le site. Il est constitué de deux parcelles, l'une bâtie accueillant les anciens bâtiments agricoles et l'habitation, et l'autre accueillant une prairie d'environ 1.2 ha.

Le troisième site est constitué d'une propriété intégrant un vaste espace libre non bâti dont les connexions avec le secteur de l'ancienne mairie seraient à rechercher s'il était mobilisé pour de nouvelles urbanisations.

Principes d'aménagement

Secteur dit de l'Ancienne Mairie

Capacité d'accueil théorique :

Densité nette minimale (en logements à l'hectare) = 30

Surface : 8000 m² pour un minimum de 20 logements

Programmation :

Court terme

La programmation de logements sera compatible avec les orientations du Programme Local de l'Habitat en vigueur. Ce secteur accueillera des logements collectifs, et des commerces seront programmés au rez-de-chaussée des bâtiments situés à proximité de la RD89.

La programmation en logement favorisera la mixité générationnelle et sera majoritairement composée de T2 et T3 adaptés au vieillissement, aux handicaps ainsi qu'aux jeunes décohabitants. Les logements de cette taille représenteront au moins 60% de l'offre.

Formes urbaines

De petits immeubles seront implantés et doteront le cœur de bourg de Bourguébus d'une identité plus urbaine, et compatible avec la proximité des équipements, services et commerces.

La création d'un front urbain, le long de la RD89, sera recherché en offrant commerces et services à la population en rez-de-chaussée et logements dans les étages.

Circulation et déplacement

Une trame viaire permettra de relier la rue Val Es Dunes (RD89) à la rue de Caen. Elle assurera une liaison ultérieure avec un espace libre densifiable, plus au Sud.

L'aménagement devra assurer la qualification, la mise en valeur et la sécurisation

de ces accroches. Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements sur le réseau routier départemental devront être prises en concertation avec le Conseil Départemental du Calvados, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme.

Les différents quartiers seront reliés entre eux par des liaisons cyclo-pédestres.

Espaces publics et cadre de vie :

Les espaces libres de l'opération seront plantés et végétalisés : les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet. Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions, l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Le traitement des parkings pour les véhicules légers privilégiera les matériaux perméables. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone Ub, mais des places publiques seront prévues en complément pour les visiteurs. Les espaces de stationnement seront aménagés en cœur d'îlot (à l'arrière des constructions). L'aménagement d'une infrastructure de recharge pour les véhicules électriques sera assuré sur le secteur. Il sera prévu une aire de stationnement équipée pour le stationnement des cycles sur les espaces communs du nouveau quartier.

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction 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.

Secteur dit de «La Ferme Esnault»

Capacité d'accueil théorique :

Densité nette minimale (en logements à l'hectare) = 30

Surface : 18 700 m² pour un minimum de 45 logements

Programmation :

Moyen terme

La programmation de logements sera compatible avec les orientations du Programme Local de l'Habitat en vigueur. Elle proposera notamment des alternatives à la maison individuelle, et des tailles de parcelles variées.

Le long de la RD89, la création d'un front urbain sera recherché, en offrant le cas échéant, des commerces et services en rez-de-chaussée et des logements dans les étages.

Circulation et déplacement :

La voie de desserte interne permettra de relier la rue Julien Fâché au Nord à la rue de Caen au Sud. L'aménagement devra assurer la qualification, la mise en valeur et la sécurisation de ces nouvelles accroches.

Le projet assurera des cheminements piétons sécurisés au sein et sur les

pourtours du site.

Espaces publics et cadre de vie :

Les haies qui bordent le secteur seront remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet et sur les parcelles privées, autour du bâti.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone Ub, mais des places publiques seront prévues en complément pour les visiteurs.

Secteur dit de «La Ferme Hastain»

Capacité d'accueil théorique :

Densité nette minimale (en logements à l'hectare) = 30

Surface : 5500 m² pour un minimum de 14 logements

Programmation :

Long terme

La programmation de logements sera compatible avec les orientations du Programme Local de l'Habitat en vigueur. Elle proposera notamment des alternatives à la maison individuelle, et des tailles de parcelles variées.

Le long de la RD89, la création d'un front urbain sera recherché, en offrant le cas échéant, des commerces et services en rez-de-chaussée et des logements dans les étages.

Circulation et déplacement :

La voie de desserte interne permettra de relier la rue Val Es Dunes au Nord à la rue de Caen au Sud, et assurera une interrelation avec le site n°2. L'aménagement devra assurer la qualification, la mise en valeur et la sécurisation de ces nouvelles accroches.

Le projet assurera des cheminements piétons sécurisés au sein et sur les pourtours du site.

Espaces publics et cadre de vie :

Les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet et sur les parcelles privées, autour du bâti.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone Ub, mais des places publiques seront prévues en complément pour les visiteurs.

Surface totale de l'OAP : 32 200 m²

Capacité d'accueil théorique : 79 logements (hypothèses : 30 log /ha en densité nette - 20% d'emprises publiques)

Bioclimatisme : Implantation optimale des constructions sur les parcelles

L'objectif est de tendre vers la sobriété des projets, en limitant la consommation foncière et en favorisant l'efficacité énergétique (l'implantation d'une construction peut permettre d'optimiser la quantité d'énergie nécessaire à ses besoins de fonctionnement).

En définissant les meilleurs orientations

Les objectifs sont de concevoir des projets sobres en matière de consommation énergétique, bien orientés pour favoriser l'apport de lumière, un éclairage naturel et un confort thermique. Cela favorise également les économies d'énergies et permet de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation, tout en bénéficiant d'un cadre de vie agréable.

- Exposer la façade principale et les ouvertures sur l'orientation offrant le meilleur apport solaire (Sud généralement)
- Se protéger du vent de Nord ou des vents dominants en prenant en compte la topographie du site, en s'abritant derrière un talus ou de la végétation...
- Orienter les espaces libres des parcelles au Sud de la construction
- Privilégier la conception de logements traversants (pour maximiser les apports solaires)

En favorisant la compacité des constructions

L'objectif est de limiter la déperdition d'énergie au sein et entre les volumes construits. Cette optimisation des volumes est tout à fait compatible avec une richesse architecturale dans les formes ou la composition des façades (moulures, corniches, frises, proportions, rythme des ouvertures...).

- Concevoir des volumes construits limitant la déperdition d'énergie.
- Favoriser la mitoyenneté des constructions neuves, tout en assurant une harmonie architecturale (règles de hauteur notamment).
- Préférer des matériaux qui ont des propriétés de bonne inertie thermique (accumulation de chaleur ou de fraîcheur puis restitution).

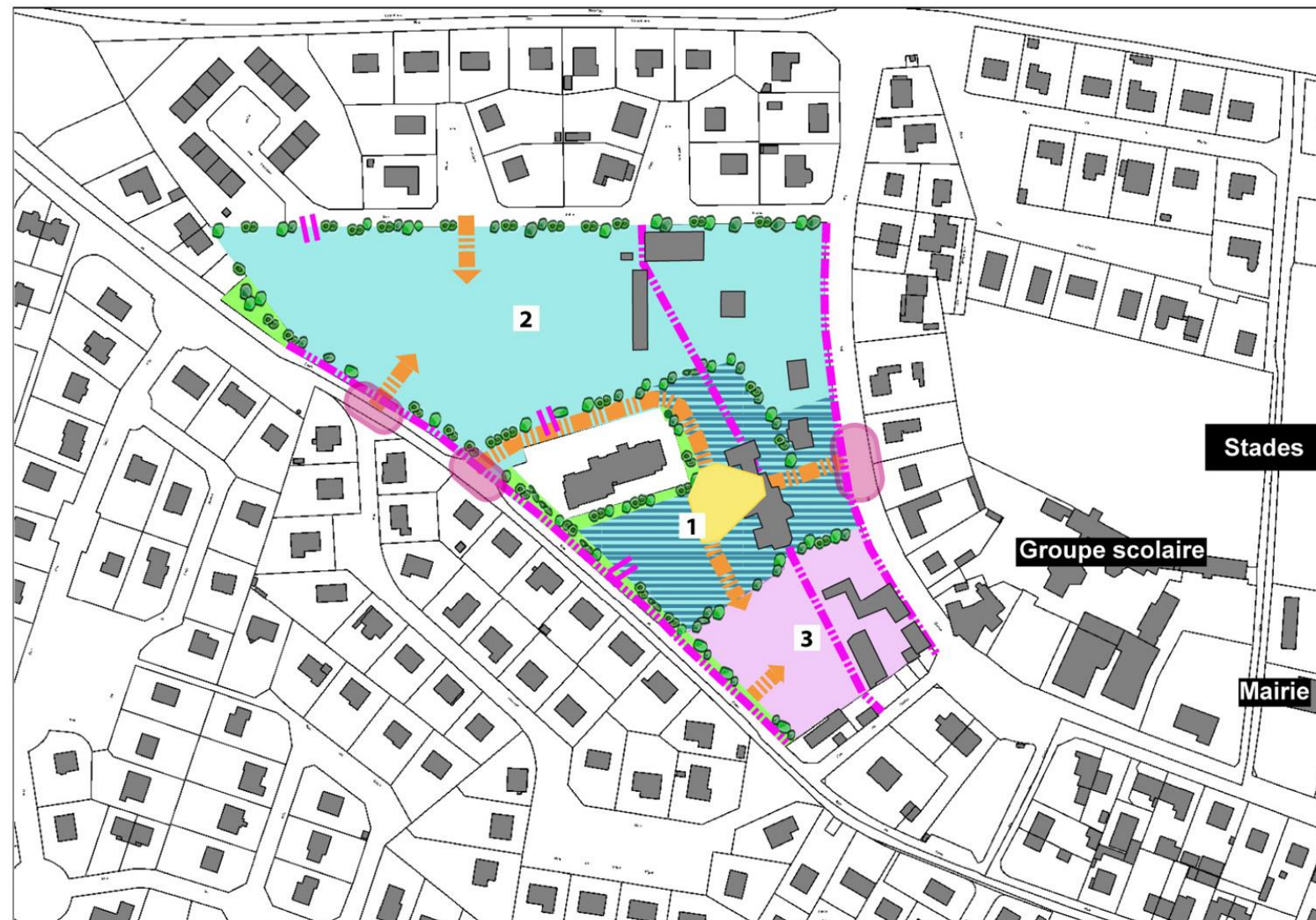
Définition : La compacité d'un bâtiment est le rapport entre la surface des parois extérieures et la surface habitable. Plus ce rapport est faible plus la compacité du bâtiment est importante.

En évitant les masques solaires

Les masques solaires représentent tout objet naturel ou construit pouvant faire obstacle au soleil en produisant des ombres portées. L'objectif est de favoriser les apports solaires passifs et le potentiel de production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque d'un projet et de ne pas impacter l'environnement du site d'implantation. Cela participe également au confort de vie

des habitants.

- Planter les constructions dans le prolongement des constructions existantes pour limiter les covisibilités et limiter les ombres portées (créer par exemple un front bâti le long d'une rue).
- Etudier le périmètre d'ombre fictive de son projet afin d'éviter les ombres portées sur les constructions environnantes (existantes ou futures).
- Planter les constructions (du projet) en dehors des ombres portées des bâtiments existants.
- Dès lors que la construction n'est pas mitoyenne, prévoir une distance suffisante entre deux constructions pour s'assurer qu'un bâtiment ne porte pas ombrage à un autre (voir règles implantation du règlement).
- Prendre en compte la végétation existante ou à venir et s'assurer que les essences choisies n'auront pas d'impacts négatifs sur les apports solaires. Préconiser par exemple les espèces à feuilles caduques au Sud des constructions.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur Cœur de bourg

Programmation

- Site n°1 : Ancienne mairie - secteur à vocation dominante habitat**
=> Des commerces en rez-de chaussée seront programmés côté RD89
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : court terme
Formes urbaines : Logements collectifs (R+2+C ou attique)
- Site n°2 : Ferme Esnault - secteur à vocation dominante habitat**
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : moyen terme
Formes urbaines : alternatives à la maison individuelle / diversité dans la taille des parcelles / logements collectifs le long de la RD89
- Site n°3 : Ferme Hastain - secteur à vocation dominante habitat**
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : long terme
Formes urbaines : alternatives à la maison individuelle / diversité dans la taille des parcelles / Logements collectifs le long de la RD89

Circulation et déplacement

- Principe de trame viaire (tracé et localisation indicatifs - en partie représenté)
- Principe de cheminements doux (tracé et localisation indicatifs - en partie représenté)
- Fenêtres d'accès piétons (localisation indicative)
- Accès aux opérations à aménager et sécuriser

Espaces publics

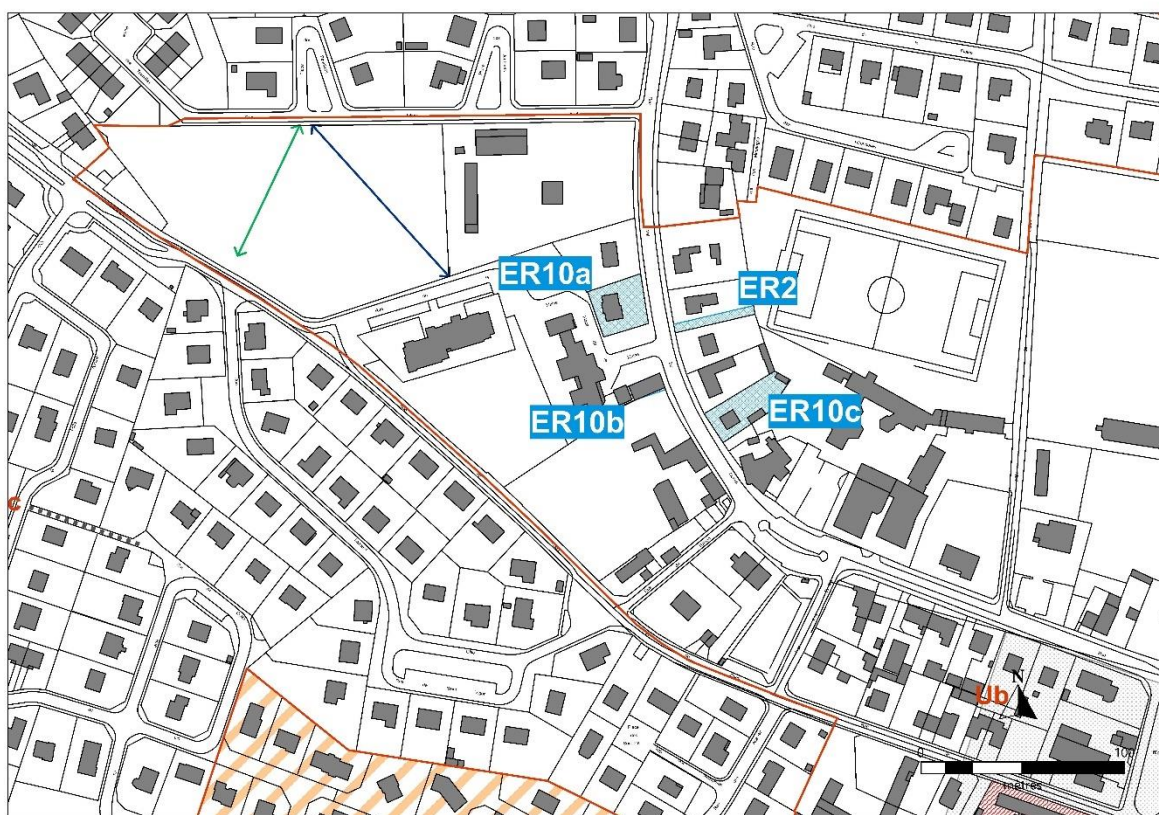
- Principe de trame verte à créer (en partie représentée - strate herbacée, arbustive et arborée)
- Place centrale végétalisée pouvant accueillir les aires de stationnements publics / privés

2.2. Ajustement du règlement graphique

La commune a souhaité appliquer sur ces espaces centraux, le principe de diversification du parc de logements au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (anciennement codifié L.123-2 du CU).

Le tracé indicatif des voies et chemins a également été ajusté pour être cohérent avec la nouvelle OAP Cœur de bourg.

Avant modification :

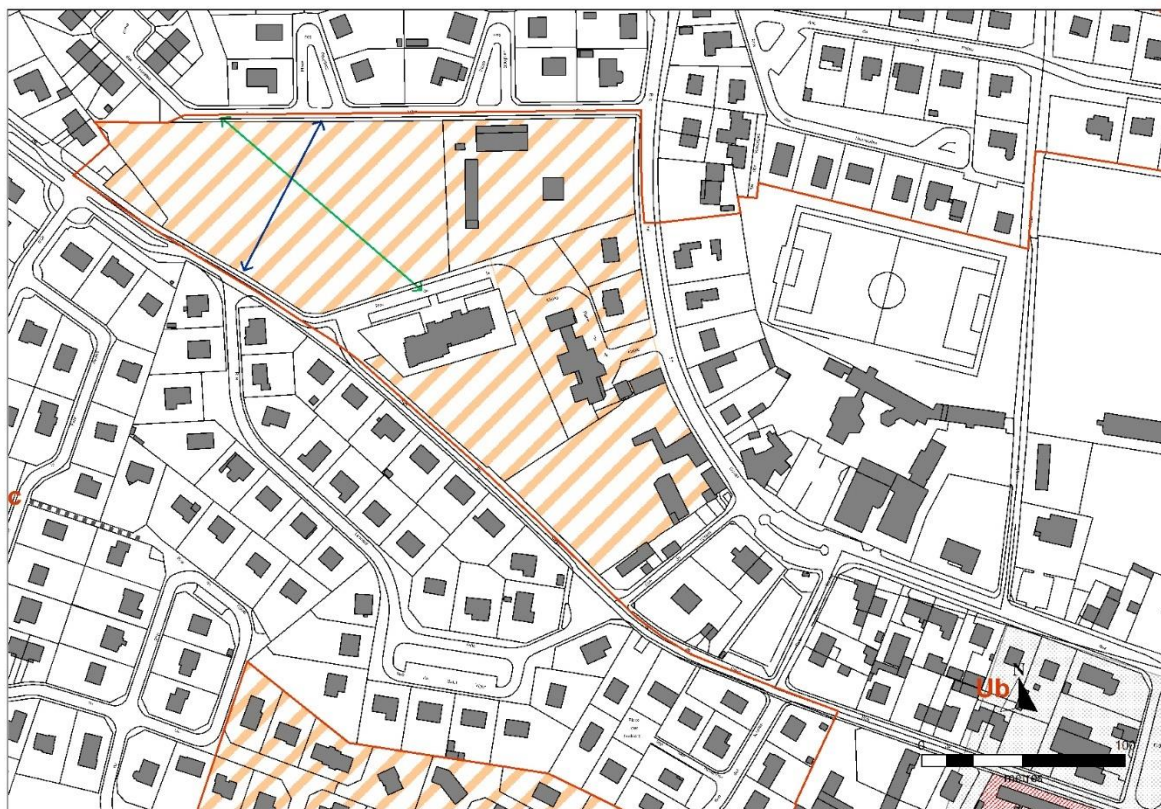


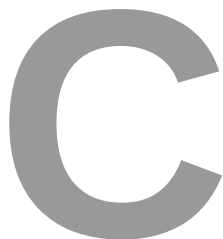
Communauté Urbaine de Caen la mer

Modification n°4 du PLU de BOURGUEBUS

La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le cœur de bourg

Après modification :





La mise en compatibilité avec le Programme

Local de l'Habitat

1. Exposé des motifs

Il était imposé : « En compatibilité avec les dispositions du SCOT, dans les secteurs de diversification de l'habitat désigné sur le règlement graphique, le projet de chaque opération d'aménagement à vocation résidentielle intégrera **au moins 25% de logements locatifs sociaux**. Cette disposition s'applique sous réserve de l'attribution des financements nécessaires. »

Cette disposition n'a plus lieu d'être depuis l'entrée en vigueur du Programme Local de l'Habitat de Caen la Mer, applicable à la commune. BOURGUEBUS étant en zone C, elle n'a pas de seuil minimal de logement locatif social imposé dans sa production neuve de logements. Le PLH prévoit toutefois que cette production de logements locatifs sociaux se fera sur la base de critères qualitatifs et sera à compléter par une offre locative aidée dans le parc privé. De plus, le PLH impose un minimum de 10% de logements abordables pour toute opération de plus de 1 ha.

La commune souhaite donc rappeler que les programmes de logements devront être compatibles à minima avec le Programme Local de l'Habitat en vigueur, et ajouter, dans un souci de mixité sociale pour les secteurs de diversification de l'habitat désigné sur le règlement graphique, l'obligation d'accueillir 10 voire 15 % de logements locatifs sociaux.

Une souplesse est introduite dans cette règle en ajoutant la mention « sous réserve de l'attribution des financements nécessaires ».

De plus, les OAP modifiées stipulent qu'à défaut de pouvoir produire des logements locatifs sociaux, les programmes de logements devront accueillir au moins 20% de logements abordables (contre 10% minimum dans le PLH).

2. Modification du PLU

2.1. Ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les principes d'aménagement et de paysagement définis ci-après complètent les orientations générales du P.A.D.D. et s'imposent aux autorisations de construire ou d'aménager à venir, en complément des prescriptions du règlement (écrit et graphique).

DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

a) Conditions applicables à l'ensemble des zones d'urbanisation future à vocation résidentielle :

RYTHME DE CROISSANCE :

La croissance annuelle moyenne sera d'environ 30 logements (avec un maximum de 40 logements par an), ce qui permettra de poursuivre la croissance sans dépasser la capacité des équipements publics (dont scolaires). *Cette disposition ne s'applique pas aux maisons de retraite et résidences-services pour personnes âgées.*

DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS :

~~En compatibilité avec les dispositions du SCOT, dans les secteurs de diversification de l'habitat désigné sur le règlement graphique, le projet de chaque opération d'aménagement à vocation résidentielle intégrera au moins 25% de logements locatifs sociaux. Cette disposition s'applique sous réserve de l'attribution des financements nécessaires.~~

Les programmes de logements devront être compatibles avec le Programme Local de l'Habitat, opposable. De plus, dans les secteurs de diversification de l'habitat désigné sur le règlement graphique, sous réserve de l'attribution des financements nécessaires, les programmes de logements accueilleront 10 % de logements locatif social (mixité du C), voire 15% si les agréments le permettent. A défaut de pouvoir mettre en place des logements locatifs sociaux, les programmes de logements accueilleront au moins 20% de logements abordables.

Les parcs de logements créés ne comprendront pas plus de 40% de logements individuels.

DENSITÉ :

Les quartiers résidentiels à venir seront construits avec une densité **au moins égale à 30 logements par hectare** (au sens du SCOT **et du PLH**)

OUVRAGES DE GESTION DES RUISSELLEMENTS ET EAUX SUPERFICIELLES :

Le projet d'aménagement intégrera les ouvrages nécessaires à la bonne gestion des eaux. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces ouvrages dans le projet paysager, afin de participer à la qualité générale de l'opération.

b) Conditions supplémentaires par secteurs :

Profil des voies : Voir **PLANCHE** ci-après

Secteur Sud : Voir **PLANCHE** : O.P.A. n°2

Secteur Est : Voir **PLANCHE** : O.P.A. n°3

Secteurs Coeur de bourg : Voir **PLANCHE : O.P.A. n°5**

Secteur de "LA FERME ESNAULT"

~~Il fera l'objet d'un projet d'aménagement sur l'ensemble du secteur. Les haies qui bordent le secteur seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. S'il est réalisé un ensemble de logements, alors :~~

- ~~— Les conditions de densité et de diversification des parcs de logements (voir ci-dessus) lui seront applicables ;~~
- ~~— Une rue reliera la rue Julien Fache au Nord et la rue de Caen au Sud.~~
- ~~— Une liaison piétonne sera assurée vers les équipements publics.~~

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Conditions applicables au parc d'activités communautaire :

VOIR **PLANCHE** : O.P.A. n°4

D

Correction d'une erreur matérielle

1. Exposé des motifs

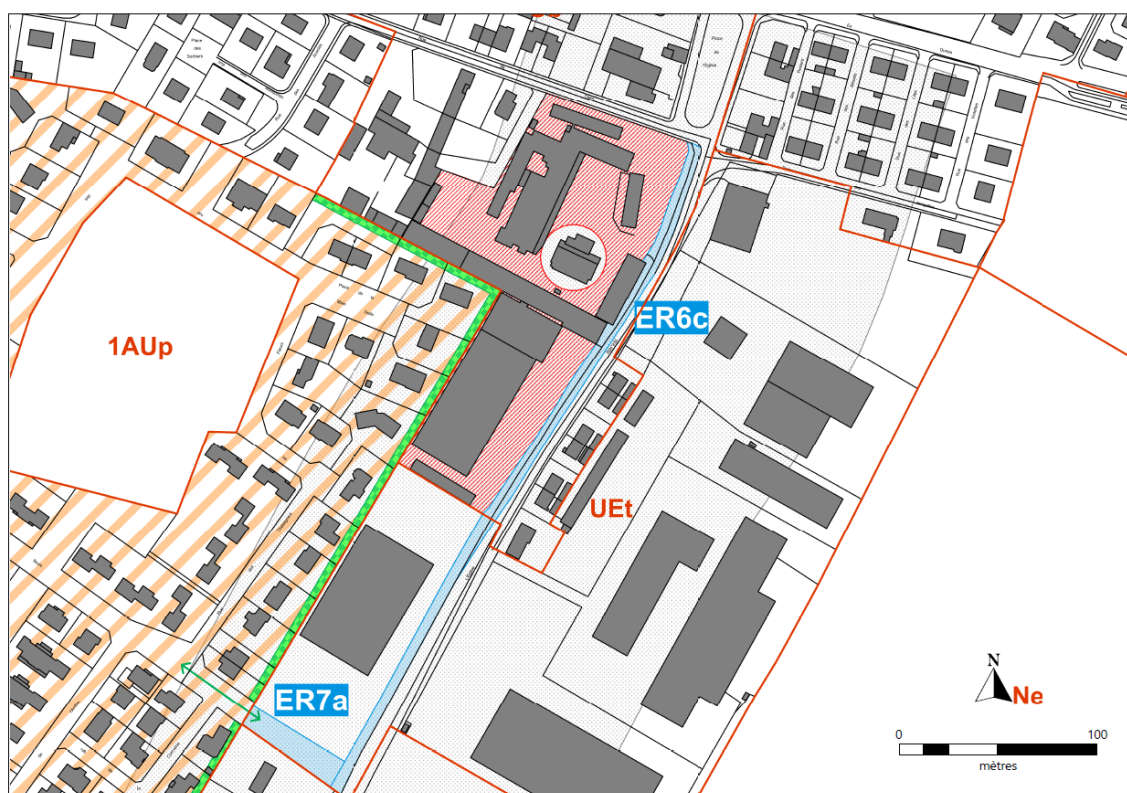
Dans le secteur de curetage identifié sur le règlement graphique, dans lequel la délivrance de l'autorisation de construire est subordonnée à la démolition des constructions vétustes existantes, une erreur de localisation du bâtiment à préserver de la destruction a été réalisée lors de l'élaboration du zonage. Le bâtiment à préserver de la destruction est celui à usage d'habitation, situé au Nord-Est.

La correction du zonage est donc nécessaire pour lever cette erreur matérielle.

2. Modification du PLU

2.1. Modification du règlement graphique

Avant

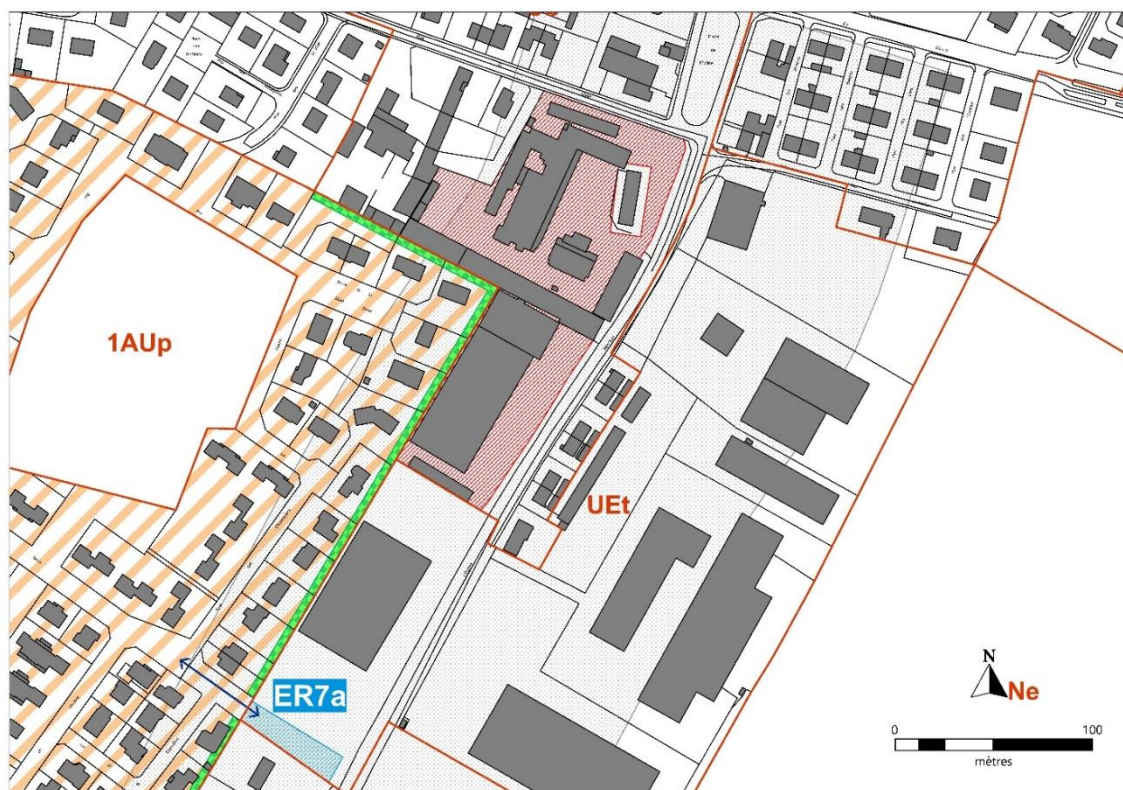


Communauté Urbaine de Caen la mer

Modification n°4 du PLU de BOURGUEBUS

Correction d'une erreur matérielle

Après





Mise à jour des emplacements réservés

1. Exposé des motifs

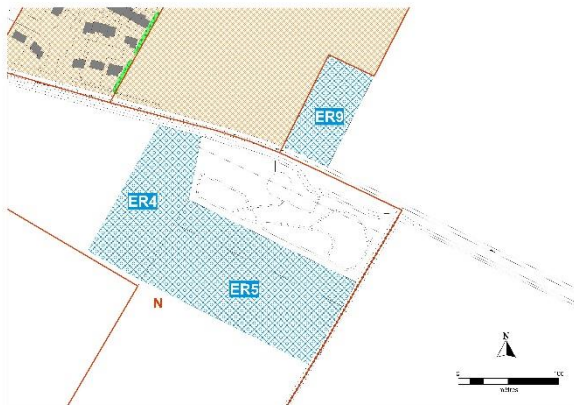
Les emplacements réservés n°1, 6a, 6b, 6c, 10b et 10c ont été acquis par la commune. Ils peuvent donc être supprimés.

Les emplacements réservés n°2 et 10a n'ont pas été acquis par la commune alors que des Déclarations d'Intention d'Aliéner ont été réalisées pour lesdites parcelles. Il convient donc de lever ces réserves publiques du document d'urbanisme en vigueur.

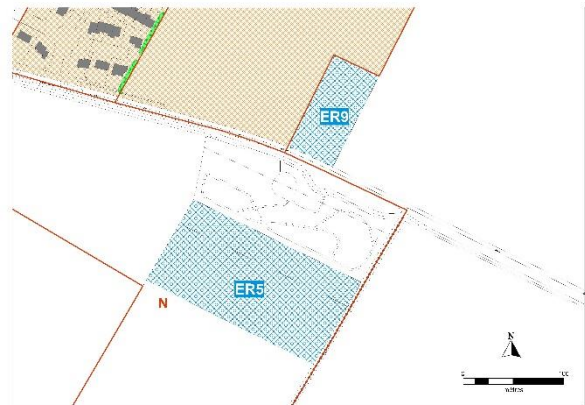
Enfin, l'emplacement réservé n°4 a été mis en place pour la création d'un nouveau cimetière. La commune projette aujourd'hui l'extension du cimetière actuel sur une bande de terrain adjacente. Ce choix permettra d'assurer une extension d'environ 30% de la surface actuelle, et répond aux besoins de la commune. L'emplacement réservé n°4 peut donc être supprimé.

2. Modification du PLU

Suppression de l'ER4 :



Avant



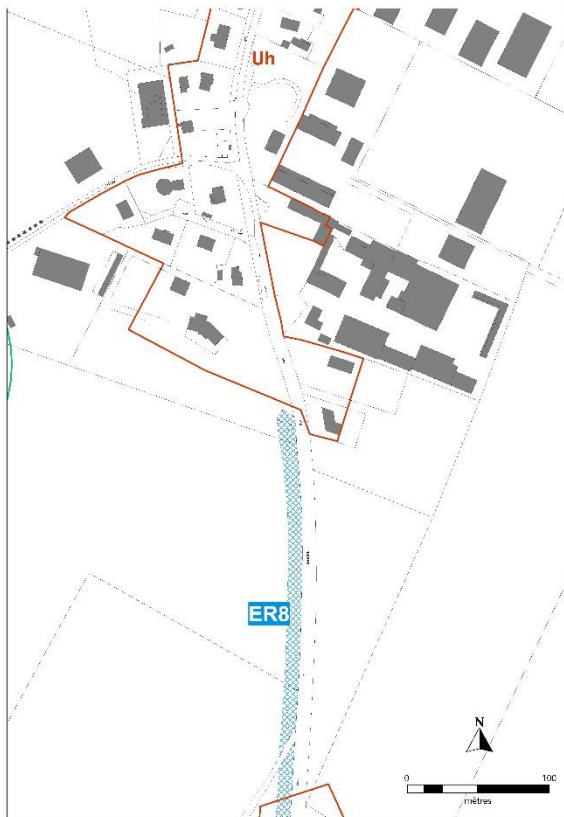
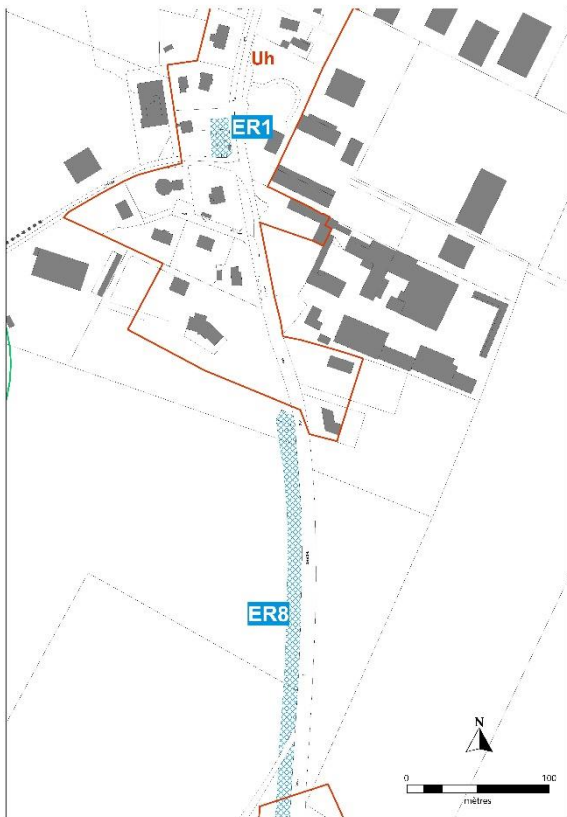
Après

Communauté Urbaine de Caen la mer

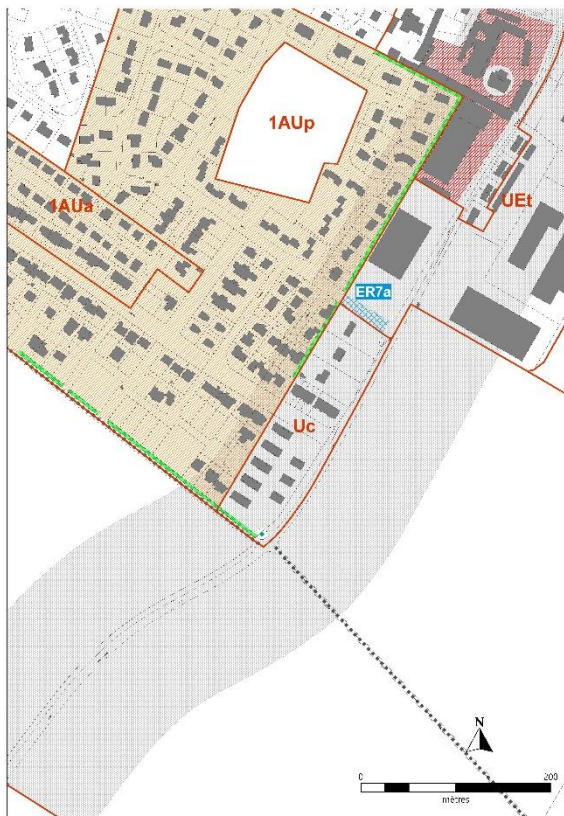
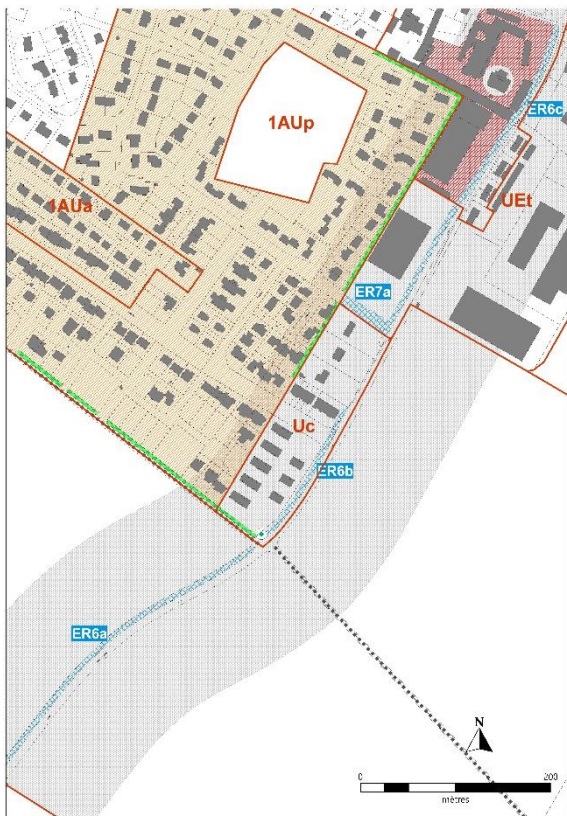
Modification n°4 du PLU de BOURGUEBUS

Mise à jour des emplacements réservés

Suppression de l'ER1 :



Suppression des ER6a, 6b, et 6c

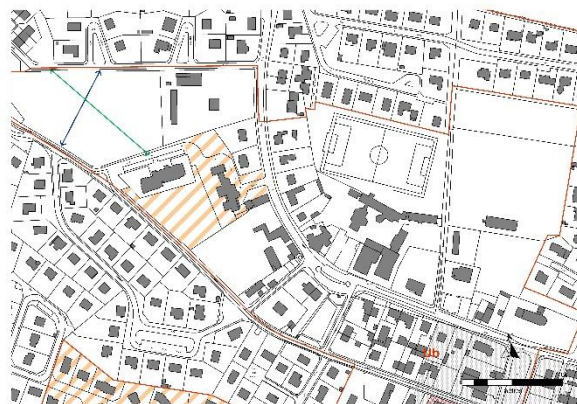
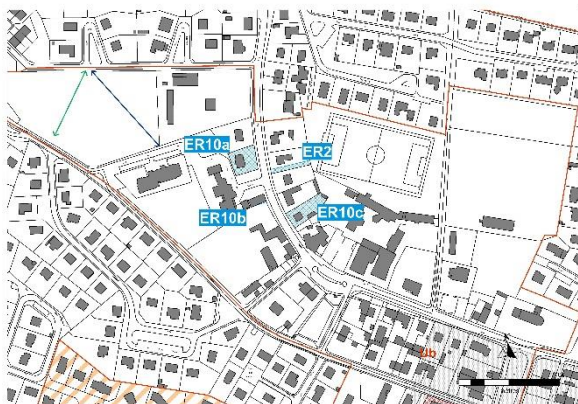


Communauté Urbaine de Caen la mer

Modification n°4 du PLU de BOURGUEBUS

Mise à jour des emplacements réservés

Suppression des ER10a, 10b, 10 c et 2





Modification du règlement écrit

1. Exposé des motifs

Les modifications du règlement écrit portent sur :

- La mise à jour du lexique du règlement (objectifs : préciser certaines définitions – supprimer les termes non employés) ;
- Les règles de gestion des eaux pluviales (objectif : imposer l'infiltration / la récupération des eaux pluviales sur la parcelle du projet) ;
- La suppression des règles relatives à la surface minimale des terrains et au Coefficient d'Occupation des Sols ;
- La reformulation / ajustement des articles 6, 7 et 9 des zones urbaines et à urbaniser (objectif : meilleure compréhension – meilleure intégration des problématiques de densité et de densification des espaces urbains) ;
- La modification de l'article 12 relatif aux règles de stationnement (objectif : imposer un nombre de places de stationnement différencié selon la taille des futurs logements produits) ;
- L'ajustement de l'article 11 relatifs aux aspects extérieurs et aux clôtures et de l'article 13 relatif aux espaces libres et aux plantations.

2. Modification du PLU

2.1. Modification du règlement écrit

Communauté Urbaine de Caen la mer

Modification n°4 du PLU de BOURGUEBUS

Modification du règlement écrit

Lexique => La commune souhaite que les notions d'annexes et d'extensions soient redéfinies pour une meilleure application du règlement écrit. Il est également nécessaire de supprimer certaines notions qui n'ont plus lieu d'être évoquées dans le règlement.	
ANNEXE (AVANT MODIFICATION)	ANNEXE (APRES MODIFICATION)
Construction dépendant d'une construction (ou d'un ensemble de constructions) plus importante : garage, lieu de stockage, tel que caves, abris de jardin. Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.	Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (pas de lien structurel).
EXTENSION (AVANT MODIFICATION)	EXTENSION (APRES MODIFICATION)
Extension : Ajout à une construction existante. Extension limitée : Inférieure à 30 % de la S.H.O.N. existante.	Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension est obligatoirement accolée à la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien structurel et fonctionnel avec la construction existante. Extension limitée : Inférieure à 30 % de la S.H.O.N. surface de plancher existante.
ARCHITECTURE CONTEMPORAINE (AVANT MODIFICATION)	ARCHITECTURE CONTEMPORAINE (APRES MODIFICATION)
Est ainsi désignée une construction issue d'une démarche de création architecturale. Le recours à l'avis d'un expert : l'Architecte des Bâtiments de France, Architecte-Conseil du département, Etc. pourra être requis par la mairie en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.	Suppression
C.O.S. (AVANT MODIFICATION)	C.O.S. (AVANT MODIFICATION)
Art R123.10 du Code de l'Urbanisme Le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.	Suppression

Communauté Urbaine de Caen la mer

Modification n°4 du PLU de BOURGUEBUS

Modification du règlement écrit

Article 4 – Pour toutes les zones => La commune souhaite reprendre la rédaction pour imposer l'infiltration/la récupération des eaux pluviales sur la parcelle du projet	
ZONES U ET 1AU (AVANT MODIFICATION)	ZONES U ET 1AU (APRES MODIFICATION)
(...) b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.	(...) b) Eaux pluviales : Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics. Tout rejet vers le domaine public routier départemental devra être réalisé avec l'accord préalable du Département quelque soit la nature des travaux envisagés.
ZONE A ET N (AVANT MODIFICATION)	ZONE A ET N (APRES MODIFICATION)
(...) b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.	(...) b) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe le permet, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics. Tout rejet vers le domaine public routier départemental devra être réalisé avec l'accord préalable du Département quelque soit la nature des travaux envisagés.

Communauté Urbaine de Caen la mer

Modification n°4 du PLU de BOURGUEBUS

Modification du règlement écrit

Articles 5 et 14 – Pour toutes les zones => La commune souhaite intégrer les changements mis en place par le volet urbanisme de la loi ALUR, en supprimant les règles relatives à la surface minimale des terrains pour construire (article 5) et au Coefficient d'Occupation des Sols (article 14).	
ZONE U (AVANT MODIFICATION)	ZONE U (APRES MODIFICATION)
Article 5 : Superficie minimale des terrains En Uh : Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis, le pétitionnaire devra justifier qu'il dispose d'une unité foncière de taille suffisante, pour en permettre la réalisation.	Article 5 : Superficie minimale des terrains En Uh : Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis, le pétitionnaire devra justifier qu'il dispose d'une unité foncière de taille suffisante, pour en permettre la réalisation. Non réglementé
ZONES A ET N (AVANT MODIFICATION)	ZONES A ET N (APRES MODIFICATION)
Article 5 : Superficie minimale des terrains Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis, le pétitionnaire devra justifier qu'il dispose d'une unité foncière de taille suffisante, pour en permettre la réalisation.	Article 5 : Superficie minimale des terrains Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis, le pétitionnaire devra justifier qu'il dispose d'une unité foncière de taille suffisante, pour en permettre la réalisation. Non réglementé
ZONE U (AVANT MODIFICATION)	ZONE U (APRES MODIFICATION)
Article 14 : C.O.S. <u>Sur l'ensemble de la zone :</u> Équipements publics ou d'intérêt général : Néant En Uc et Uh : Néant. En Ub : Le C.O.S. sera égal à 0,40. Pour les lotissements ou groupe d'habitation, le COS applicable à chaque lot doit être fixé par le règlement particulier du lotissement ou le dossier de permis de construire du groupe d'habitation, de manière à ce qu'en moyenne, il ne dépasse pas le COS précédemment défini. <i>Pendant une période de 10 ans, les terrains qui seraient détachés ne pourront être construits que dans la limite des droits à construire résultant de l'application du COS avant division.</i>	Article 14 : C.O.S. <u>Sur l'ensemble de la zone :</u> Équipements publics ou d'intérêt général : Néant En Uc et Uh : Néant. En Ub : Le C.O.S. sera égal à 0,40. Pour les lotissements ou groupe d'habitation, le COS applicable à chaque lot doit être fixé par le règlement particulier du lotissement ou le dossier de permis de construire du groupe d'habitation, de manière à ce qu'en moyenne, il ne dépasse pas le COS précédemment défini. <i>Pendant une période de 10 ans, les terrains qui seraient détachés ne pourront être construits que dans la limite des droits à construire résultant de l'application du COS avant division.</i> Non réglementé
ZONE 1AU (AVANT MODIFICATION)	ZONE 1AU (APRES MODIFICATION)
Article 14 : C.O.S. Équipements publics ou d'intérêt général : néant Pour les autres occupations, le C.O.S sera égal à 0,30	Article 14 : C.O.S. Équipements publics ou d'intérêt général : néant Pour les autres occupations, le C.O.S sera égal à 0,30

Communauté Urbaine de Caen la mer

Modification n°4 du PLU de BOURGUEBUS

Modification du règlement écrit

Pendant une période de 10ans, il ne pourra être construit sur les terrains qui seraient détachés que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés.	Pendant une période de 10ans, il ne pourra être construit sur les terrains qui seraient détachés que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés. Non règlementé
--	--

Article 6 – Pour les zones U => <i>La commune souhaite reprendre la rédaction de l'article 6 pour une meilleure intégration des problématiques de densité et de densification des espaces urbains</i>	
ZONES U (AVANT MODIFICATION)	ZONES U (APRES MODIFICATION)
En Ub et Uc : 1°- Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5m. Cependant : - Lorsqu'il existe un alignement de fait le long d'une voie, les extensions limitées des constructions existantes pourront le poursuivre. - En bordure de rues créées au sein de groupes d'habitation ou de lotissements, des reculs différents seront possibles dès lors qu'ils sont justifiés par une composition urbaine particulière (définition d'alignements ou de fronts bâtis) 2°- Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 3m (chemins, pistes cyclables...). En Uh : 1°- Les constructions sont implantées à une distance de l'axe de la RD89 au moins égale à 25m. 2° - Les constructions sont implantées à une distance de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation (y compris agricole) au moins égale à 15m. 3°- Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 3m (chemins, pistes cyclables...). Les dispositions de cet article ne sont pas applicables : - Ni à l'extension limitée d'une construction dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement. - Ni aux équipements publics, - Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.	En Ub et Uc : 1°- Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5 4 m. Cependant : - Lorsqu'il existe un alignement de fait le long d'une voie, les extensions limitées des constructions existantes pourront le poursuivre. - En bordure de rues créées au sein de groupes d'habitation ou de lotissements, des reculs différents seront possibles dès lors qu'ils sont justifiés par une composition urbaine particulière (définition d'alignements ou de fronts bâtis) 2°- Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 3 2 m (chemins, pistes cyclables, emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile, ...). En Uh : 1°- Les constructions sont implantées à une distance de l'axe de la RD89 au moins égale à 25m. 2° - Les constructions sont implantées à une distance de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation (y compris agricole) au moins égale à 15m. 3°- Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 3m (chemins, pistes cyclables...). Les dispositions de cet article ne sont pas applicables : - Ni à l'extension limitée d'une construction dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement. - Ni aux équipements publics, - Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Communauté Urbaine de Caen la mer

Modification n°4 du PLU de BOURGUEBUS

Modification du règlement écrit

Article 7 – Pour les zones U et 1AU => La commune souhaite reprendre la rédaction de l'article 7 pour en faciliter sa compréhension et son application	
ZONES U (AVANT MODIFICATION)	ZONES U (APRES MODIFICATION)
En Ub : Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété ; Cette distance ne sera jamais inférieure à 3m. Cette distance peut être réduite pour la création d'une véranda ou d'un sas d'entrée sans jamais être inférieure à 2m. Cependant : - Pour permettre la réalisation de maisons jumelées, en grappe ou en bande, les constructions pourront s'implanter en limite séparative de propriété. - L'implantation d'annexes en limite séparative de propriétés est autorisée : Elles présenteront alors une hauteur à l'égout le long de cette limite inférieure à 3m et une hauteur au faîtage inférieure à 5m. En Uc Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3m. Cette distance peut être réduite pour la création d'une véranda ou d'un sas d'entrée sans jamais être inférieure à 2m. Cependant l'implantation d'annexes en limite séparative de propriétés est autorisée : Elles présenteront alors une hauteur à l'égout le long de cette limite inférieure à 3m et une hauteur au faîtage inférieure à 5m. En Uh : Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété ; Cette distance ne sera jamais inférieure à 5 m. Des annexes présentant une hauteur à l'égout inférieure à 3m et une hauteur au faîtage inférieure à 5m pourront être implantées en limite séparative de propriété. Sur l'ensemble de la zone : L'implantation d'abris de jardin est autorisée à partir de 1mètre de la limite séparative de propriété.	Règle générale : En Ub : Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. En Uc : Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3m. En Uh : Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur la limite de propriété : • Lorsqu'il s'agit d'édifier une construction ou partie de construction dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 3 m, • Lorsqu'il s'agit de s'adosser sur un bâtiment existant sur la limite séparative voisine, et dans ce cas, la construction nouvelle doit être d'une hauteur sensiblement équivalente ; • En cas de projet architectural commun. Les constructions annexes, dont la hauteur hors tout est inférieure à 3 mètres, pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètre. Dispositions particulières Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants : Constructions existantes L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité. Pour les constructions existantes, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.

Communauté Urbaine de Caen la mer

Modification n°4 du PLU de BOURGUEBUS

Modification du règlement écrit

L'extension limitée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés. Les dispositions de cet article ne sont applicables, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.	Pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en limite ou avec un retrait. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
--	--

Article 9 – Pour les zones U et UE => La commune souhaite supprimer les règles d'emprise au sol pour une meilleure intégration des problématiques de densité et de densification des espaces urbains	
ZONES U (AVANT MODIFICATION)	ZONES U (APRES MODIFICATION)
<u>En Ub</u> : Néant. <u>En Uc et Uh</u> : Sur une unité foncière occupé exclusivement par de l'habitat, l'emprise au sol des constructions restera inférieure à 35% de la superficie totale. <u>En Uh</u> : Elle pourra être portée à 50% lorsque les constructions ou une partie des constructions sont destinées à des activités artisanales ou de services. Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements publics, ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.	<u>En Ub</u> : Néant. <u>En Uc et Uh</u> : Sur une unité foncière occupé exclusivement par de l'habitat, l'emprise au sol des constructions restera inférieure à 35% de la superficie totale. En Uh : Elle pourra être portée à 50% lorsque les constructions ou une partie des constructions sont destinées à des activités artisanales ou de services. Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements publics, ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. Non réglementé
ZONES UE (AVANT MODIFICATION)	ZONES UE (APRES MODIFICATION)
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle. Non réglementé

Communauté Urbaine de Caen la mer

Modification n°4 du PLU de BOURGUEBUS

Modification du règlement écrit

Article 11 – Pour les zones U => La commune souhaite ajuster de façon mineure les règles relatives à l'aspect extérieur / Pour toutes les zones : la commune souhaite ajuster les règles relatives aux clôtures.	
ZONES U (AVANT MODIFICATION)	ZONES U (APRES MODIFICATION)
I – HARMONIE GÉNÉRALE Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble. L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes. Les annexes présentent des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale (forme, volume, matériaux et couleurs). Sont interdits : - Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen, - La construction d'annexes en matériaux de fortune. <i>Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.</i> II – MATERIAUX ET TEINTES Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen. Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc...) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il sera de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen : beige ocré. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades. (...)	I – HARMONIE GÉNÉRALE Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble. L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes. Les annexes présentent des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale (forme, volume, matériaux et couleurs). Sont interdits : - Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen, - La construction d'annexes en matériaux de fortune. Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti. II – MATERIAUX ET TEINTES Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen. Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, clôtures, etc...) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il celui-ci sera de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen : beige ocré (le blanc pur est interdit). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les volumes annexes. Le recours à plus de deux teintes différentes par façade est interdit. (...)

Communauté Urbaine de Caen la mer

Modification n°4 du PLU de BOURGUEBUS

Modification du règlement écrit

IV - CLÔTURES : <i>Dans le cadre d'une opération d'aménagement, le type de clôtures autorisées (sur rue, en limite séparative) sera défini de façon à assurer l'harmonie du cadre paysager.</i> <u>Sur voie :</u> Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,50m. Elles seront constituées soit : - D'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 0,60m plus ou moins 0,2m pour tenir compte de la pente du terrain ; il pourra être surmonté de lisses ou doublé de haies. - D'une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets. <u>En limite séparative de propriétés :</u> Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m. Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non-destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillage ou de lisses normandes.	IV - CLÔTURES : <i>Dans le cadre d'une opération d'aménagement, le type de clôtures autorisées (sur rue, en limite séparative) sera défini de façon à assurer l'harmonie du cadre paysager.</i> <u>Sur voie :</u> Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,50m (y compris les clôtures végétales). Elles seront constituées soit : Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés : - Une haie ; - Un grillage de couleur sombre doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie. D'une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets. - Un muret d'une hauteur maximale de 0.6 m plus ou moins 0,2m pour tenir compte de la pente du terrain, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie il pourra être surmonté de lisses ou doublé de haie ; - Une clôture pleine dont l'aspect sera en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate. - Un portillon et/ou un portail pouvant être pleins. <u>En limite séparative de propriétés :</u> Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m. Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non-destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillage ou de lisses normandes.
ZONES UE (AVANT MODIFICATION)	ZONES UE (APRES MODIFICATION)
CLOTURES Les clôtures seront faites de grillages rigides sur potelets doublés de haies basses taillées d'essences locales ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines. Elle ne pourra excéder 2m. Toutefois, les clôtures pleines sont autorisées, le long des limites séparatives de propriétés qui ne sont pas des limites de zones.	CLOTURES Les clôtures seront faites de grillages rigides sur potelets doublés de haies basses taillées d'essences locales ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines. Elle ne pourra excéder 2m. Toutefois, les clôtures pleines sont autorisées, le long des limites séparatives de propriétés qui ne sont pas des limites de zones ne servent pas de frontière avec une zone A ou N.

Communauté Urbaine de Caen la mer

Modification n°4 du PLU de BOURGUEBUS

Modification du règlement écrit

ZONES 1AU (AVANT MODIFICATION)	ZONES 1AU (APRES MODIFICATION)
(...) IV - CLÔTURES : <i>Dans le cadre d'une opération d'aménagement, le type de clôtures autorisées (sur rue, sur limite séparative) sera défini de façon à assurer l'harmonie du cadre paysager.</i> <u>Sur voie</u> : Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,50m. Elles seront constituées soit : - D'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 0,60m, plus ou moins 0,2m pour tenir compte de la pente du terrain ; il pourra être surmonté de lisses ou doublé de haies. - D'une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets. <u>En limite séparative de propriétés</u> : Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m. Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non-destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillage ou de lisses normandes.	(...) IV - CLÔTURES : <i>Dans le cadre d'une opération d'aménagement, le type de clôtures autorisées (sur rue, en limite séparative) sera défini de façon à assurer l'harmonie du cadre paysager.</i> <u>Sur voie</u> : Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,50m (y compris les clôtures végétales). Elles seront constituées soit : Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés : - Une haie ; - Un grillage de couleur sombre doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie. D'une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets. - Un muret d'une hauteur maximale de 0.6 m plus ou moins 0,2m pour tenir compte de la pente du terrain, il pourra être surmonté de lisses ou doublé de haie ; pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ; - Une clôture pleine dont l'aspect sera en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate. - Un portillon et/ou un portail pouvant être pleins. <u>En limite séparative de propriétés</u> : Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m. Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non-destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillage ou de lisses normandes.
ZONES A (AVANT MODIFICATION)	ZONES A (APRES MODIFICATION)
IV - CLÔTURES : <u>Sur voie</u> : Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,50m. Elles seront constituées soit : - D'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 0,60m plus ou moins 0,2m pour tenir compte de la pente du terrain ; il pourra être surmonté de lisses ou doublé de haies. - D'une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets. <u>En limite séparative de propriétés</u> : Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.	IV - CLÔTURES : <u>Sur voie</u> : Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,50m (y compris les clôtures végétales). Elles seront constituées soit : Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés : - Une haie ; - Un grillage de couleur sombre doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie. D'une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets.

Communauté Urbaine de Caen la mer

Modification n°4 du PLU de BOURGUEBUS

Modification du règlement écrit

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non-destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillage ou de lisses normandes.	- Un muret d'une hauteur maximale de 0.6 m plus ou moins 0,2m pour tenir compte de la pente du terrain, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie il pourra être surmonté de lisses ou doublé de haie ; - Un portillon et/ou un portail pouvant être pleins. <u>En limite séparative de propriétés :</u> Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m. Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non-destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillage ou de lisses normandes.
ZONES N (AVANT MODIFICATION)	ZONES N (APRES MODIFICATION)
IV - CLÔTURES : <u>Sur voie :</u> Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,50m. Elles seront constituées soit : - D'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 0,60m plus ou moins 0,2m pour tenir compte de la pente du terrain ; il pourra être surmonté de lisses ou doublé de haies. - D'une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets. <u>En limite séparative de propriétés :</u> Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m. Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non-destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillage ou de lisses normandes.	IV - CLÔTURES : <u>Sur voie :</u> Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,50m (y compris les clôtures végétales). Elles seront constituées soit : Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés : - Une haie ; - Un grillage de couleur sombre doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie. D'une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets. - Un muret d'une hauteur maximale de 0.6 m plus ou moins 0,2m pour tenir compte de la pente du terrain, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie il pourra être surmonté de lisses ou doublé de haie ; - Un portillon et/ou un portail pouvant être pleins. <u>En limite séparative de propriétés :</u> Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m. Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non-destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillage ou de lisses normandes.

Communauté Urbaine de Caen la mer

Modification n°4 du PLU de BOURGUEBUS

Modification du règlement écrit

Article 12 – Pour les zones U => La commune souhaite imposer un nombre de places de stationnement différencié selon la taille des futurs logements produits.	
ZONES U (AVANT MODIFICATION)	ZONES U (APRES MODIFICATION)
Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il est en particulier exigé : <u>Constructions à usage d'habitation</u> - Deux places de stationnement par logement. - Dans le cadre d'un lotissement, ou d'un groupe d'habitations, ces places de stationnement seront non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles, elles ne devront pas faire face au portail. <u>Constructions à usage de bureaux, commerces ou services :</u> - Une aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 40% de la SHON.	Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il est en particulier exigé : <u>Constructions à usage d'habitation</u> - Au moins 1 place de stationnement automobile pour tout logement dont la surface de plancher est inférieure à 50 m² ; - Au moins 1.5 places de stationnement automobile pour tout logement dont la surface de plancher est comprise entre 50 et 80 m² ; - Au moins 2 places de stationnement automobile pour tout logement dont la surface de plancher est supérieure à 80 m². Dans le cadre d'un lotissement, ou d'un groupe d'habitations, ces places de stationnement seront non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles, elles ne devront pas faire face au portail. - <u>Constructions à usage de bureaux, commerces ou services :</u> Une aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 40% de la SHON. Les surfaces de stationnement exigibles seront déterminées en fonction de la nature de l'activité et de sa fréquentation (et de ses variations).

Communauté Urbaine de Caen la mer

Modification n°4 du PLU de BOURGUEBUS

Modification du règlement écrit

Article 13 – Pour les zones U et 1AU => La commune souhaite ajuster les dispositions relatives aux obligations de planter..	
ZONES U (AVANT MODIFICATION)	ZONES U (APRES MODIFICATION)
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies ou d'arbres d'essence locale. Les haies de conifères sont interdites. Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies. <u>Obligation de planter :</u> Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement. Les lotissements ou groupe d'habitation comprendront une surface plantée au moins égale à : - 15% de la superficie foncière en Ub. - 10 % de la superficie totale de l'unité foncière en Uc. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Ils ne comprendront ni aires de stationnement ni bassins de rétention des eaux pluviales. Aucun espace vert ne pourra avoir une superficie inférieure à 50 m2, pour être pris en compte. Pour les lotissements et groupe d'habitations dont l'unité foncière a une superficie au moins égale à 5000m2 au moins un des espaces verts aménagés aura une surface minimale de 300m2 (d'un seul tenant). Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30 % de leur superficie totale ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à 20 %. Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m² de parcelle.	Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies ou d'arbres d'essence locale. Les haies de conifères sont interdites. Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies. <u>Obligation de planter :</u> Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement. Les lotissements ou groupe d'habitation comprendront une surface plantée au moins égale à : - 15% de la superficie foncière en Ub. - 10 % de la superficie totale de l'unité foncière en Uc. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Ils ne comprendront ni aires de stationnement ni bassins de rétention des eaux pluviales. Aucun espace vert ne pourra avoir une superficie inférieure à 50 m2, pour être pris en compte. Pour les lotissements et groupe d'habitations dont l'unité foncière a une superficie au moins égale à 5000m2 au moins un des espaces verts aménagés aura une surface minimale de 300m2 (d'un seul tenant). Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30 % de leur superficie totale ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à 20 %. Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m² de parcelle. Les parcelles recevant de l'habitat seront plantées à raison d'un arbre par tranche entamée de 500 m² de parcelle. Pour les parcelles recevant d'autres occupations, elles seront plantées à raison d'un arbre par tranche entamée de 300 m² de parcelle.
ZONES 1AU (AVANT MODIFICATION)	ZONES 1AU (APRES MODIFICATION)
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les haies de conifères sont interdites.	Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les haies de conifères sont interdites.

Communauté Urbaine de Caen la mer

Modification n°4 du PLU de BOURGUEBUS

Modification du règlement écrit

<u>Obligation de planter :</u> Les plantations à créer, repérées au règlement graphique, seront constituées de haies bocagères d'essences locales, ou d'un alignement d'arbres doublé d'une haie basse taillée. Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies ou d'arbres d'essence locale. Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies. Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement, elles ne devront pas occasionner de gêne au stationnement. Les lotissements ou groupe d'habitation comprendront une surface plantée au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés à raison d'un arbre par tranche de 100m². Ils seront plantés d'arbres tiges et aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Ils ne comprendront ni aires de stationnement ni bassins de rétention des eaux pluviales. Aucun ne pourra avoir une superficie inférieure à 50 m², pour être pris en compte. Pour les lotissements et groupe d'habitations dont l'unité foncière a une superficie au moins égale à 5000m² au moins un des espaces verts aménagés aura une surface minimale de 300m² (d'un seul tenant). Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30% de leur superficie totale ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à 20 %. Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m² de parcelle, sauf en 1AUa.	<u>Obligation de planter :</u> Les plantations à créer, repérées au règlement graphique, seront constituées de haies bocagères d'essences locales, ou d'un alignement d'arbres doublé d'une haie basse taillée. Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies ou d'arbres d'essence locale. Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies. Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement, elles ne devront pas occasionner de gêne au stationnement. Les lotissements ou groupe d'habitation comprendront une surface plantée au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés à raison d'un arbre par tranche de 100m². Ils seront plantés d'arbres tiges et aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Ils ne comprendront ni aires de stationnement ni bassins de rétention des eaux pluviales. Aucun ne pourra avoir une superficie inférieure à 50 m², pour être pris en compte. Pour les lotissements et groupe d'habitations dont l'unité foncière a une superficie au moins égale à 5000m², au moins un des espaces verts aménagés aura une surface minimale de 300m² (d'un seul tenant). Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30% de leur superficie totale ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à 20 %. Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m² de parcelle. Les parcelles recevant de l'habitat seront plantées à raison d'un arbre par tranche entamée de 500 m² de parcelle. Pour les parcelles recevant d'autres occupations, elles seront plantées à raison d'un arbre par tranche entamée de 300 m² de parcelle.
--	--

G

**La mise en place d'un Périmètre d'Attente
d'un Projet d'Aménagement Global**

1. Exposé des motifs

La commune souhaite mettre en place un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sur un secteur déjà urbanisé mais présentant des enjeux de renouvellement urbain. Les objectifs communaux pour ce site sont :

- L'intégration architecturale et urbanistique du futur projet au sein du quartier ;
- La prise en compte des nuisances sonores et visuelles de l'usine située plus au Sud ;
- La dépollution du site en cas de démolition (matériaux de construction et de réseaux) ;
- La planification urbaine du futur projet, en lien avec l'adéquation des services et équipements communaux.

Selon l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Pour compléter :

⇒ Voir l'article L.152-2 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.

2. Modification du PLU

2.1. Modification du règlement graphique

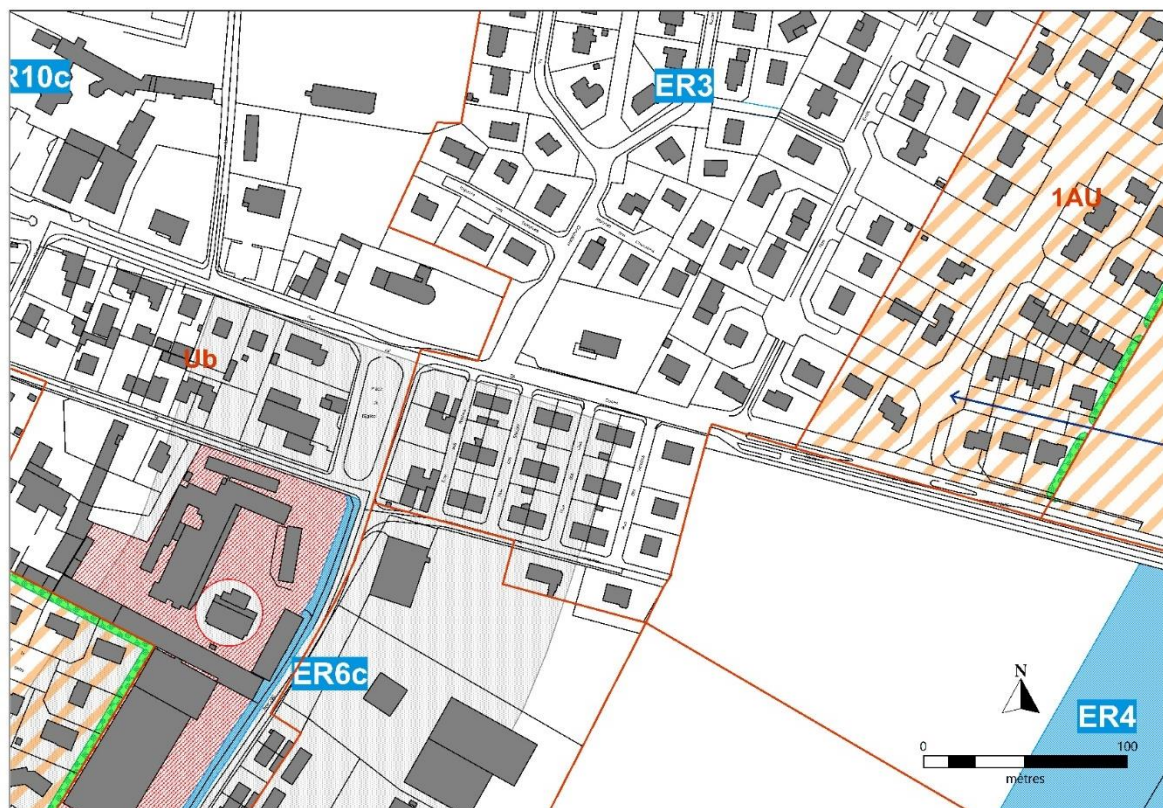
- ⇒ Mise en place (en rose) d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global, où les constructions et installations supérieures à 20 m² de surface de plancher sont interdites.

Communauté Urbaine de Caen la mer

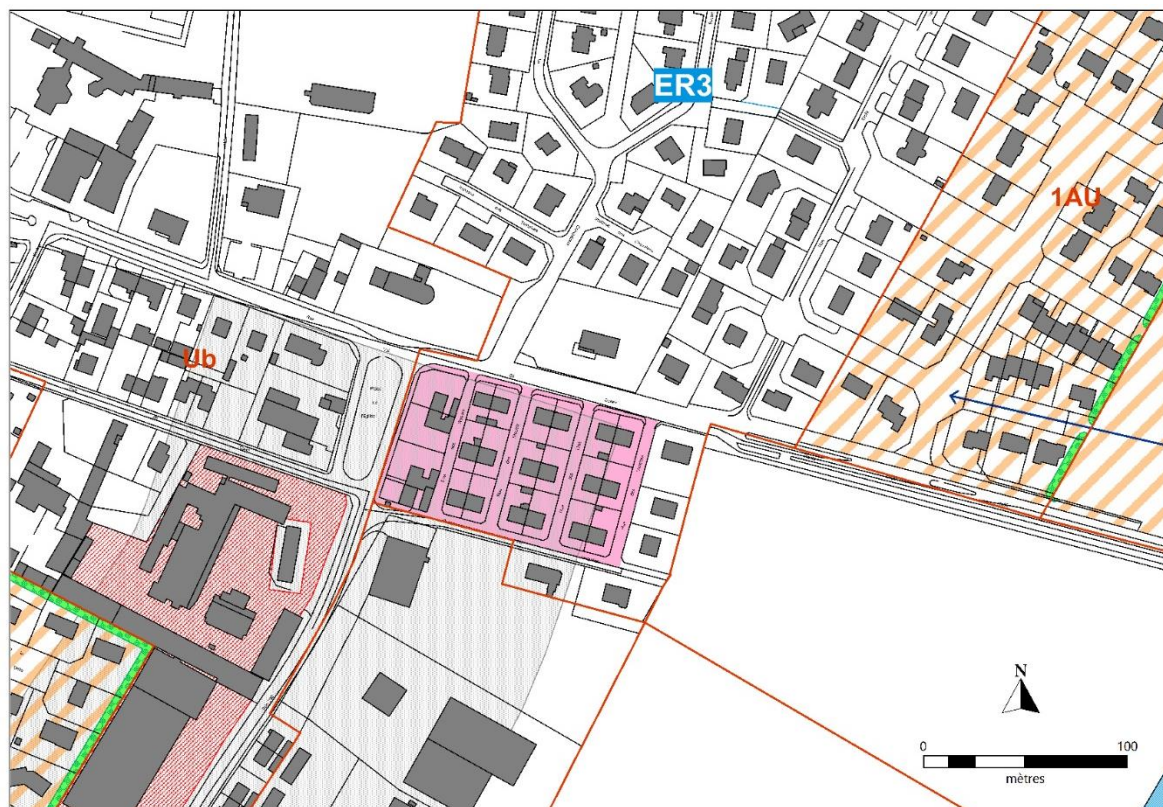
Modification n°4 du PLU de BOURGUEBUS

La mise en place d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

Avant modification :



Après modification :



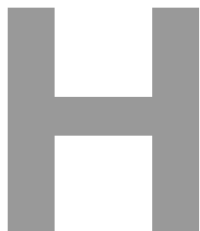
Communauté Urbaine de Caen la mer

Modification n°4 du PLU de BOURGUEBUS

La mise en place d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

2.2. Modification du règlement écrit

ZONES U (AVANT MODIFICATION)	ZONES U (APRES MODIFICATION)
Article 1 : Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier : - Les nouvelles installations industrielles ou agricoles, - Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés. - Les carrières, - Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures ou de superstructures, - Le stationnement de plus de trois mois des caravanes. <u>Sont de plus interdit en Uc :</u> - Les nouvelles installations artisanales et de services.	Article 1 : Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier : - Les nouvelles installations industrielles ou agricoles, - Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés. - Les carrières, - Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures ou de superstructures, - Le stationnement de plus de trois mois des caravanes. <u>Sont de plus interdit en Uc :</u> - Les nouvelles installations artisanales et de services. Sur les terrains inclus au sein du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations dont la surface de plancher excède 20 m² sont interdites, pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification n°4 du PLU.



**Permettre la réalisation de l'extension de
l'école de musique**

1. Exposé des motifs

Afin de permettre la réalisation de l'extension de l'école de musique, la commune de BOURGUEBUS souhaite ajuster son PLU, en créant un troisième sous-secteur à la zone UE, dédié aux constructions et équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Ce nouveau sous-secteur (UEe) accueillerait l'ensemble des équipements publics du secteur (école de musique, locaux techniques, parkings, etc...), et le règlement écrit autoriserait pour ce nouvel espace les implantations sur limites séparatives (évolution réglementaire indispensable à la réalisation de l'extension de l'école de musique mais ne pouvant être généralisée à l'ensemble de la zone économique pour des raisons de sécurité).

2. Modification du PLU

2.1. Modification du règlement graphique

Avant modification



Communauté Urbaine de Caen la mer

Modification n°4 du PLU de BOURGUEBUS

Permettre la réalisation de l'extension de l'école de musique

Après modification



2.2. Modification du règlement écrit

Articles	ZONES UE
Caractère de la zone	Cette zone urbaine équipée est principalement affectée aux activités artisanales, industrielles ou commerciales. Seules les habitations qui ont un lien direct avec les activités concernées pourront être autorisées, en plus de ces installations. Elle comprend : - Un secteur UEs, réservé à l'implantation d'infrastructures liées à l'aménagement de la zone, - Un secteur UEt réservé à l'implantation de constructions et équipements liés au teillage et aux activités qui y sont liées. - Un secteur UEe, réservé à l'implantation de constructions et équipements d'intérêt collectif et de services publics.
Article 2	<u>En UEs</u> : Sont seulement autorisés : - Les affouillements et exhaussements de sol et les infrastructures liés aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone. <u>En UEt</u> : Sont seulement autorisés : - Toutes constructions et équipements nécessaires à une entreprise de teillage et aux activités si rattachant. - L'aménagement, et l'extension des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes. En UEe : Sont seulement autorisés :

Communauté Urbaine de Caen la mer

Modification n°4 du PLU de BOURGUEBUS

Permettre la réalisation de l'extension de l'école de musique

	- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ; - Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation, sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage ; - Les affouillements et exhaussements de sols liés aux constructions et installations autorisées dans la zone. <u>Sur le reste de la zone :</u> - Les lotissements et constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles ou de services, ainsi que les équipements et installations qui leur sont liés, - Les habitations destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements et services, généraux de la zone, et d'une manière plus générale, les habitations qui ont un lien direct avec les activités concernées, sous réserve qu'elles soient intégrées à une construction à usage d'activité. - Les établissements publics d'intérêt général, - Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation, sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage, - Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.
Article 7	<u>En zone UEe :</u> Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres. <u>En zones UE, UEt et UEs :</u> Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à 5m par rapport à la limite séparative, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité. Néanmoins l'implantation à partir de la limite séparative de propriété est autorisée lorsque le règlement du lotissement le prévoit. Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.