



Communauté urbaine de CAEN LA MER Commune de GIBERVILLE



Plan Local d'Urbanisme
approuvé le 08 11 2010

Modification n°1 le 29/06/2017

REGLEMENT ECRIT Modification n°2 du PLU

Vu pour être annexé à la délibération en date du 31 mai 2018 :



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE

8 Boulevard Jean Moulin
CS 25362
14053 CAEN Cedex 04
Tél : 02 31 86 70 50
solihanormandie.fr

3a

Les pièces du dossier de PLU font référence à la codification de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, dans sa version antérieure au 1er janvier 2016.
La table de concordance du numéro des articles est disponible sur Legifrance à l'adresse :
<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme>

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.151.1 à L.151-48 et R. 123.1 à R. 123.25.

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de GIBERVILLE (14).

ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-51 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles suivants, dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

R.111-2 : SALUBRITÉ ET SÉCURITÉ PUBLIQUE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R.111-4 : ARCHEOLOGIE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R.111-22 : DÉFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

> voir le Glossaire

R.111-23 ET 24 : DISPOSITIFS ÉCOLOGIQUES NE POUVANT FAIRE L'OBJET D'INTERDICTION

En application de l'article L.111-16 :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le

président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

R.111-25 : STATIONNEMENT

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

R.111-26 : ENVIRONNEMENT

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R.111-27 : CARACTERE DES LIEUX

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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

On rappellera les dispositions suivantes prévues par le Code de l'urbanisme :

L.111-3 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE – RESTAURATION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ADAPTATIONS MINEURES :

L123-1 : (...) Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

L424-3: Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables.

L.123-1-2 : REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

CLOTURES - R421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;*
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;*
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

Les clôtures sont soumises à déclaration sur l'ensemble du territoire communal depuis la délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2009.

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Les espaces boisés classés sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, dans les conditions prévues par l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

DEFRICHEMENTS

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés en application de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

Sont de plus applicables :

RISQUE SISMIQUE

Le décret N°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, et l'arrêté préfectoral du 16 juillet 1992 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite à risque normal.

CONSTRUCTIONS REMARQUABLES

Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments repérés sur les documents graphiques au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Tout projet de démolition devra faire l'objet d'un permis de démolir,
- Les travaux qui modifient les éléments repérés et qui ne sont pas soumis à permis de construire sont soumis à déclaration préalable.

Ils pourront être soumis à l'Architecte de Bâtiments de France pour avis.

NORMES D'ISOLATION PHONIQUE LE LONG DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES :

La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et les décrets qui la complètent.

- Les dispositions des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement applicable aux infrastructures terrestres dans le CALVADOS.

Les secteurs concernés sont reportés pour indication sur les documents graphiques.

ARTICLE 3 : Division du territoire en zones

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Sont ainsi repérées sur les documents graphiques :

- Des zones urbaines : elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre "U".
- Des zones à urbaniser : elles sont désignées par un sigle comprenant "AU". On distingue les secteurs ouverts à l'urbanisation : 1AU et les secteurs qui le seront dans le futur, après une procédure adaptée : 2AU.

- La zone agricole : elle est désignée par un sigle commençant par la lettre "A".
- Les zones naturelles et forestières : elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre "N".

ARTICLE 4 : Application des règles dans le cas de lotissements ou de divisions en propriété.

Néant

ARTICLE 5 : GLOSSAIRE

Les définitions qui suivent visent à éclairer la lecture du règlement. Pour les termes qui disposent d'une définition dans un code (code de l'urbanisme, du tourisme, de l'environnement, etc.), la définition en application lors de l'élaboration du PLU est rappelée ci-après pour information. Pour les autres termes, la définition donnée ci-après précise l'acception retenue pour l'application du règlement.

Abattage : (voir coupe) Action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

Acrotère : Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture.

Affouillements et exhaussements de sol : Sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m², et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m.

Alignement : Limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées.

Annexes (à ne pas confondre avec extension) : construction dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importantes, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale. Soit par exemple :

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que caves, abris de jardin, piscines, box pour chevaux, ...
- dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise, ...
- ...

Architecture contemporaine : Sont ainsi désignées les constructions issues d'une démarche de création architecturale. Le recours à l'avis d'un expert : l'architecte des bâtiments de France, architectes du CAUE, etc. pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

Attique : étage d'une construction construit avec un retrait (sur la plus grande partie de son pourtour) permettant la réalisation d'une terrasse. Ce retrait aura une largeur d'au moins 1,5m pour que l'étage soit qualifié d'attique dans l'application des règles de hauteur.

Caravane : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111-37 du code de l'urbanisme)

Clôture : Tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace.

Combles : Partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit.

Composition urbaine de qualité : Est ainsi désignée une forme urbaine qui organise globalement le bâti autour des espaces collectifs, dont la qualité et l'insertion dans le site justifient une exception aux règles habituelles d'implantation sur les parcelles. *Le recours à l'avis d'un expert : l'architecte des bâtiments de France, architecte-conseil du département, architectes du CAUE, etc..., pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.*

Coupe : Action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

Défrichement : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Démolition : Toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-oeuvre.

Densité (R111-21 du code de l'urbanisme) : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Destination Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des cinq destinations identifiées par l'article L151-27 du Code de l'urbanisme. Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Egout du toit : Ligne basse du pan de toiture

Emprise au sol : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (article R420-1 du code de l'urbanisme)

Espaces non privatifs : Sont ainsi dénommés dans les opérations de lotissements ou de constructions groupées : la voirie automobile ou piétonne, les aires de stationnement publiques , les espaces communs non destinés à être utilisés par un seul foyer.

Extension : ajout à une construction existante

Extension limitée : inférieure à 50 % de la SURFACE DE PLANCHER existante lors de l'entrée en application du présent règlement

Falstage : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

Garage : voir annexe

Hauteur :

Expression en nombre de niveaux : on désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80 m entre deux planchers superposés. Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.

Les ouvrages techniques : cheminées, antennes et autres superstructures sont exclues du calcul de la hauteur, sauf mention contraire. Ainsi, le garde-corps (à claire voie) qui serait installé au-dessus d'une acrotère, pour des questions de sécurité n'est pas compris dans le calcul.

Héberge : Ligne limite de mitoyenneté entre deux bâtiments contigus de hauteur inégale

Limite séparative de propriétés :

Limite séparative latérale (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) et limite de fond de parcelle (qui joint chacune des limites latérales en un point).

Lot : parcelle issue d'un terrain loti.

Lotissement : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Nouvelle ou nouveau ... Qui est postérieur à la date d'approbation du présent document

Surface de plancher : En application de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, " La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1](#) du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Sol naturel ou terrain naturel : Celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

Terrain ou unité foncière : Bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

Véranda : Construction légère, largement vitrée accolée à une façade.

Vole : Ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des voitures.

Communauté urbaine de Caen-la-mer

Commune de GIBERVILLE

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le	08.07/1981
Modification n° 1	25.06/1985
Modification n° 2	28.09/1990
RÉVISION N° 1 approuvée le	20.04/2000
Modification n° 3	27.03/2001
Modification n° 4	19.12/2001
Modification n° 5	04.07/2005
PLU approuvé le	08.11/2010
Modification n°1	29.06/2017
Modification n°2	

3a – REGLEMENT ZONE U



ZONE U

Caractère de la zone

La zone U a vocation à recevoir des logements ainsi que les activités, services ou équipements normalement présents dans une ville. On y distingue :

- **Un secteur Ub** comprenant la partie du Quartier Libera de Colombelles qui se prolonge sur Giberville;
- **Un secteur Up** correspondant à la cité ouvrière du Plateau dont on souhaite préserver le caractère tant urbanistique qu'architectural et paysager ;
- **Un secteur Us** correspondant à un pôle d'équipements sportifs et récréatifs ;

Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. U.1

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec le caractère (défini ci-dessus) et la vocation résidentielle dominante de la zone, sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations industrielles ;
- Les nouvelles installations artisanales en Us ; Dans le reste de la zone, seules celles qui ne sont pas liées et compatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites ;
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes en dehors des espaces aménagés à cet effet ou de la parcelle recevant la résidence principale de son propriétaire ;
- Les terrains de camping, de caravaning et tout hébergement léger de loisir ;
- 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 ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;

De plus,

Logements :

En Us, seuls sont autorisés les logements qui sont destinés aux personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la surveillance ou le gardiennage des équipements du secteur et qui sont intégrés à leur architecture.

Dans les zones inondables :

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article U2 sont interdites.

Dans les secteurs de «jardins à préserver» portés au règlement graphique :

Les nouvelles constructions sont interdites à l'exception :

- des abris de jardin de moins de 10m² d'emprise au sol et de 3m de hauteur totale ; ils ne peuvent bénéficier d'aucune extension ;
- des installations pour les sports et les jeux (y compris les piscines), sous réserve qu'elles ne conduisent pas à l'imperméabilisation de plus de 30% de la superficie classée en «jardins à préserver».

Dans les secteurs de «plantations à créer ou à conserver» portés au règlement graphique :

Les nouvelles constructions sont interdites ainsi que tout aménagement qui conduirait à l'imperméabilisation de plus de 10% de la superficie classée en «plantations à créer ou à conserver».

Dans le périmètre du secteur grevé d'une "servitude de projet" au titre de l'article L1151-41 du Code de l'urbanisme :

Les constructions ou installations qui ne sont pas prévues par l'article U2 sont interdites.

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

Art. U.2

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) :

Les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.

Dans les zones où la nappe phréatique peut se situer entre le sol et 2,5m de profondeur :

La création de constructions sur sous-sol est interdite.

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

Dans les périmètres de protection de forage :

Les occupations ou utilisation du sol ne devront pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines. Elles seront compatibles avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique.

Dans les zones inondables repérées sur le règlement graphique, sont seulement autorisées :

- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantés ailleurs;
- Les aires de stationnement ou de jeux non imperméabilisées ;
- L'extension limitée des constructions existantes sous réserve qu'elle ne conduise pas à l'augmentation de la capacité d'accueil dans les niveaux inondables.

Dans le périmètre du secteur grevé d'une "servitude de projet" au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme :

- les constructions existantes pourront faire l'objet d'extensions ou d'annexes (en une ou plusieurs fois) dès lors que la surface de plancher ajoutée à la surface de plancher existante lors de l'approbation de la modification N°1 du PLU n'excédera pas 30m².
- les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt général sont autorisés s'ils ne conduisent pas à renchérir ou empêcher l'aménagement ultérieur du secteur.
- le changement de destination est autorisé au profit de commerces ou services ;

Rappel : Les constructions repérées en application du L123-1-7° du Code de l'Urbanisme sont soumises à permis de démolir.

Article U.3 Accès et voirie

Art. U.3

I - ACCES :

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie des parcelles. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

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

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de leur affectation.

Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères et sur les voies principales, aux véhicules de transport en commun.

Les nouvelles rues auront une emprise minimale de 6m, y compris les trottoirs.

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

Toute opération d'aménagement permettant la création de logements prévoira la possibilité de raccorder la voirie de l'opération (voie automobile, piste cyclable ou chemin piétonnier), en espace non-privatif, aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement.

Article U.4 Desserte par les réseaux

Art. U.4

I - EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nécessitant une alimentation en eau potable.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

- voir le règlement d'assainissement et son cahier de prescriptions techniques sur le site de Caen la Mer

En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT :

- dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles,
- dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par le règlement d'assainissement de CAEN-LA-MER et feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC.

b) Eaux pluviales :

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article U.5 Superficie minimale des terrains

Art. U.5

Néant.

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

Art. U.6

En Ub :

Les commerces sont implantés avec un retrait au moins égal à 2m.

Les autres constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 4m. Cependant, des dispositions différentes pourront être adoptées pour assurer une continuité bâtie justifiée par une *composition urbaine de qualité**.

En Us :

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m, sauf :

- le long de la Rue des Cités où ce recul est porté à au moins 5m.
- le long de la RD403 où ce recul est porté à au moins 10m.

En Up :

Dans les secteurs « non aedificandi » portés sur le règlement graphique, les nouvelles constructions ou extensions de construction sont interdites. Cependant, les débords d'auvent ou de toiture y sont autorisés.

Sur le reste du secteur, les commerces sont implantés avec un retrait au moins égal à 2m ; les autres constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4m. Cependant, en bordure de rues ou espaces publics créés au sein d'opérations d'aménagement, les retraits pourront être réduits lorsqu'une *composition urbaine de qualité** le justifiera.

Sur le reste de la zone :

1- ***Rue des Carlettes, rue de Beaumont et rue Traversière*** : les nouvelles constructions ou extensions de constructions seront implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 6m. ***Aucune dérogation ne sera possible.***

2- Ailleurs, les commerces sont implantés avec un retrait au moins égal à 2m. ; Les autres constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 4m. Ce minimum est porté à 5m pour les parties de constructions comportant une porte de garage ouvrant face à la voie.

Cependant :

- pour permettre *l'extension limitée* d'une construction dans le prolongement d'une construction existante ou en continuité de la façade d'une construction implantée sur la parcelle mitoyenne, les retraits précédents pourront être réduits.
- En bordure de rues ou espaces publics créés au sein d'opérations d'aménagement, les retraits pourront être réduits lorsqu'une *composition urbaine de qualité** le justifiera.
- L'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement et que la sécurité des échanges le permet.

Sur l'ensemble de la zone :

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Elles pourront être revues pour permettre la mise en accessibilité de constructions qui existaient avant l'approbation de la modification N°1 du PLU.

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

Art. U.7

En Ub :

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriété, soit à une distance de celle-ci au moins égale à 3m.

En Us :

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

En Up :

1° Dans la partie historique du Plateau (repérée en application de l'article L123-1 7° du code de l'Urbanisme) : Les extensions et annexes (y compris les abris de jardin) ne peuvent être implantées dans les secteurs « non aedificandi » portés sur le règlement graphique.

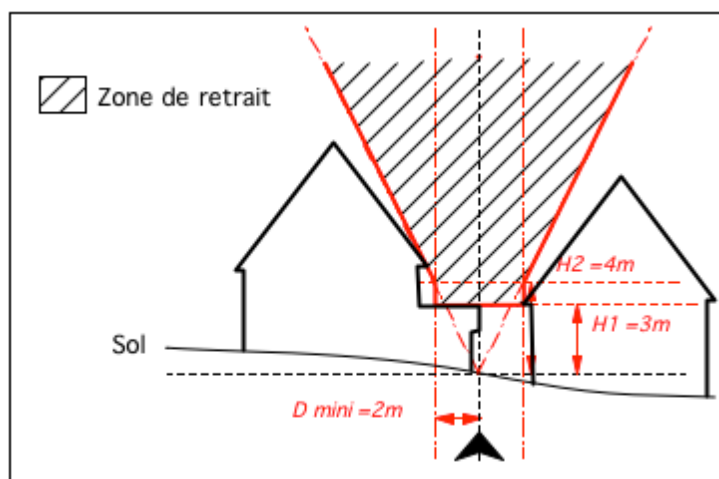
Sur le reste de la parcelle, ils sont implantés :

- soit en limite séparative de propriétés si la partie de construction comprise dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite a une hauteur à l'égout ou l'acrotère inférieure à 3m et une hauteur au faîtage inférieure à 4,5m.
- soit à une distance de celles-ci au moins égale à 2m.

2° Sur le reste du secteur :

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriété, soit à une distance de celle-ci au moins égale à 2m.

Sur le reste de la zone :



Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative de propriétés si elles répondent à l'une des conditions suivantes:
 - la construction est une annexe ou une extension d'une construction principale, dont le volume implanté en limite séparative de propriété à une hauteur totale inférieure à 3m à l'égout ou à l'acrotère et 4,5m au faîtage ;
 - elles sont implantées en adossement d'une construction mitoyenne sur la parcelle voisine, et ce dans la limite de son héberge maximale ;
- soit à une distance de celles-ci 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 propriétés. Cette distance ne sera pas inférieure à 2m.

L'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent 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.

Sur l'ensemble de la zone :

Nonobstant les dispositions précédentes, les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3m peuvent être implantés en retrait de 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 publics ou d'intérêt collectif.

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

Art. U.8

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

Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m entre une annexe et sa construction principale ou entre deux annexes.

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

Article U.9 Emprise au sol des constructions

Art. U.9

En Ub et Us : Néant

En Up : L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

Sur le reste de la zone :

L'emprise au sol des constructions à usage principal d'habitation n'excédera pas 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour les autres destinations, l'emprise au sol maximale est portée à 50%.

Article U.10 Hauteur des constructions

Art. U.10

En Ub et Us : Néant

En Up :

La hauteur des constructions repérées en application de l'article L123-17° du code de l'urbanisme, est limitée à celle des volumes de leur type d'origine (précisée dans les Orientations particulières d'Aménagement). Leurs extensions ne comprennent qu'un niveau droit et des combles.

Les autres constructions comprennent au maximum deux niveaux droits et un niveau sous combles (R+1+Combles). Leur hauteur à l'égout est limitée à 7m. Leurs annexes ont une hauteur limitée à 3m à l'égout ou l'acrotère et 5m au faîtage.

Sur le reste de la zone :

Les constructions comprendront au maximum trois niveaux droits (non compris les sous-sols) et un niveau sous combles ou en attique.

Leur hauteur maximale par rapport au terrain naturel est fixée à 15m et la hauteur à l'égout ou à l'acrotère des niveaux droits est limitée à 9m.

Cependant, afin de préserver la cohérence des fronts bâtis le long des voies, la hauteur des constructions nouvelles sera augmentée progressivement de façon à ce que les volumes qui voisinent des parcelles mitoyennes ne comprennent pas plus d'un niveau droit de plus que la plus haute des constructions sur ces parcelles voisines.

Sur l'ensemble de la zone :

Les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur ou de chauffage peuvent être édifiés en

dépassement des hauteurs maximales précédentes, sous réserve, pour les locaux techniques qu'ils soient intégrés à l'architecture de la construction.

L'extension limitée d'une construction qui existe avant l'entrée en application du règlement et qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée afin de permettre l'adaptation aux dispositions d'origine (extension d'une construction de plus grande hauteur, extension d'une construction dont le rez-de-chaussée est surélevé, etc.).

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

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

Art. U.11

I – HARMONIE GENERALE

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 ou extension de construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers...) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine* ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier. En Up, elles s'inspireront des typologies des constructions de la Cité et s'intégreront dans leur harmonie colorée.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen,
- La construction en matériaux de fortune.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture,...) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir soit un enduit soit un parement.

Les matériaux de construction apparents présenteront des teintes proches des matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région : bois brut, brique rouge, pierre de Caen, tuiles ocre rouge, ardoises, etc. *Cette disposition ne s'applique pas en Ub.*

Les constructions présenteront des façades où les couleurs claires dominent. Les enduits seront ainsi choisis dans les nuances de la pierre de Caen (beige, sable, grège, ...). D'autres teintes ou des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou de volumes secondaires. *Cette disposition ne s'applique pas en Ub et Us.*

II- PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables : alignements d'arbres, haies bocagères, etc. repérés sur le règlement graphique en application de l'article L123-1 7° du Code de l'urbanisme, seront maintenues. Elles pourront être remplacées, si leur état sanitaire ou la sécurité du voisinage le nécessite. *Pour cela une déclaration de travaux devra être déposée.*

III- AIRE DE SERVICE

Les opérations d'aménagement se référeront aux dispositions du règlement de collecte de CAEN-LA-MER.

L'habitat, les commerces, les services et les équipements sportifs, scolaires ou récréatifs, disposeront d'un local ou d'un enclos aménagés pour recevoir les poubelles ou conteneurs nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif), sur le domaine privé. Ils seront proportionnés à la fréquence des collectes, à la manœuvre et à l'entretien des bacs. Ils seront facilement accessibles depuis la voie publique et intégrés à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas en Ub.

IV – DISPOSITIONS PARTICULIERES applicables au secteur Up

Les constructions et leurs abords respecteront les dispositions prévues par les Orientations particulières d'aménagement (Pièce 2b) et les typologies des différents habitats de la Cité du Plateau (voir le rapport de présentation).

Couleurs et matériaux :

La couleur des matériaux de construction apparents respectera l'harmonie colorée définie dans les Orientations particulières d'aménagement (pièce 2b).

Les volets, huisseries et menuiseries des fenêtres, portes fenêtres et sous face de toiture seront de couleur blanche.

Les constructions avec combles seront recouvertes de tuiles mécaniques en terre cuite rouge, en cohérence avec les couvertures des constructions de la Cité, ou de tout matériau de couleur et aspect similaires.

Sont de plus autorisés :

- Les vitrages, panneaux solaires ou photovoltaïques : ils seront implantés dans le plan de la toiture et s'inscriront dans la composition des façades et lucarnes.
- Les toitures végétalisées.

Les abris de jardin de moins de 3m de hauteur et 10m² d'emprise au sol pourront être couverts de matériaux de couleur foncée pour s'intégrer dans la végétation des jardins.

Formes et volumes :

Les extensions des constructions de la cité du plateau antérieures à 1970 présenteront des toitures de mêmes pentes que celles de la construction principale ou des toitures terrasse si ces dernières ne portent pas atteinte à la qualité du paysage perçu depuis la rue.

Ces restrictions ne s'appliquent pas :

- Aux vérandas, sas d'entrée,
- Celles des constructions présentant des toitures à 4 pans de faible pente.

Les annexes (à l'exception des abris de jardin de moins de 3m de hauteur et 10m² d'emprise au sol) sont couvertes soit de toiture-terrasse (végétalisée ou non) soit de toitures à deux pans de pentes symétriques au moins égale à 40°. Les annexes couvertes d'un pan de faible pente sont donc interdites.

Les ouvertures des extensions reprendront les rythmes et proportions de celles de la construction principale, sauf dans le cadre de façades entièrement ouvertes ou vitrées.

Une extension adossée sur le volume principal de la construction respectera un retrait avec son angle le plus proche d'au moins 0,25m.

Les coffres de volets roulants en excroissance sur les façades sont interdits, de même que les balustres, et autres éléments décoratifs, incompatibles avec la typologie des constructions d'origine de la Cité.

Clôtures :

En cohérence avec le type de clôture propre aux constructions de la Cité :

- 1) Sur rue et en limites séparatives dans la zone non aedificandi, la clôture se composera :
 - d’une structure poteaux + lisse(s) d’une hauteur de 1,2m de couleur blanche qui pourra être doublée par l’intérieur, d’un grillage rigide de couleur sombre (vert /gris/noir) et / ou d’une haie basse taillée d’une hauteur maximale de 1,5m, plantée d’essences locales (à l’exclusion de résineux) ;
 - d’un soubassement marquant la limite avec l’espace public ; il sera de couleur blanche d’une hauteur apparente maximale de 0,20m (préférentiellement en béton peint).
- 2) Sur les autres limites séparatives de propriétés, la clôture sera choisie parmi les éléments suivants :
 - la clôture précédente,
 - une haie basse taillée d’une hauteur maximale de 2m, plantée d’essences locales (à l’exclusion de résineux) ; elle sera ou non doublée d’un grillage de couleur sombre (vert/gris/noir)
 - un grillage rigide de couleur sombre (vert /gris/noir)

Cependant, une clôture pleine d’une hauteur maximale de 2m et d’une longueur maximale de 3m est autorisée pour limiter les vues directes entre deux maisons accolées. Elle sera obligatoirement appuyée sur la façade et composée de panneaux de bois naturel ou peints en blanc.

V – DISPOSITIONS PARTICULIERES applicables au secteur Us

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière. Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin.

Clôtures :

Elles seront composées de grillage rigide sur potelets de couleur sombre, doublé ou non d’une haie basse taillée.

VI – DISPOSITIONS PARTICULIERES applicables au reste de la zone U

Couleurs et matériaux :

Les toitures qui ne seraient pas couvertes de tuiles de couleur ocre rouge ou d’ardoises le seront avec des matériaux de couleur et d’aspect similaires. Sont de plus autorisés :

- Le zinc et le cuivre,
- Les panneaux solaires, photovoltaïques et vitrages,
- Les toitures végétalisées.

Lorsqu’une construction autorisée antérieurement à la date d’approbation du PLU présente un matériau différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Ces dispositions ne s’appliquent pas en Ub

Formes et volumes :

Les constructions sont principalement couvertes de toitures composées de pans ayant une pente comprise entre 35° et 50°. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et les volumes secondaires.

Des toitures avec combles de pentes ou formes différentes pourront être autorisées :

- pour permettre l’extension d’une construction existante ou le raccordement à la toiture d’une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- pour permettre la couverture d’annexes ou de vérandas,
- pour permettre la réalisation d’Architecture Contemporaine (toiture courbe, toiture à 4 pans de faible pente pour couvrir des attiques, etc.).

Ces dispositions ne s’appliquent pas en Ub.

Clôtures :

Les clôtures en bordure de la voie publique ne sont pas obligatoires. En leur absence ou en présence d'une haie, une bordure marquera l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé).

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m, à l'exception des murs de pierres de Caen en maçonnerie traditionnelle de pierres apparentes qui poursuivent un front bâti de constructions anciennes, ou des murs de clôture de même type.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'ouvertures.

En bordure de voies, les nouveaux murs auront une hauteur inférieure à 1,2m.

En limite avec l'espace naturel, les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie, doublée ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

Article U.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. U.12

1) STATIONNEMENT DES CYCLES :

Un local sera aménagé pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs ou motocyclettes lors de la construction d'immeubles collectifs et d'équipements ou services collectifs.

-> voir en annexe les orientations du PDU

2) STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES LÉGERS :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

-> Dimension minimale d'un emplacement : 5,00m x 2,50m

Il est en particulier exigé :

Constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement.

Elles seront réalisées suivant l'une des deux hypothèses suivantes (sauf en Ub) :

- a) Places de stationnement liées à la parcelle : les places de stationnement requises seront non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des parcelles.
- b) Aménagement de « quartiers sans voiture » : chaque parcelle justifiera de la mise à disposition du quota exigé ; il pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective.

Constructions d'habitations collectives :

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher dont au moins une place de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureaux, de commerces ou services :

Une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.

Constructions à usage hôtelier :

Une place stationnement par chambre.

Les surfaces de stationnement exigibles pour les autres activités seront déterminées en fonction de leur nature, de leur fréquentation et de ses variations.

De plus dans le cadre d'opération d'aménagement d'habitat, il sera réalisé sur les emprises de voies communes, à proximité des logements, une place de stationnement par tranche de deux logements (sauf « quartier sans voiture » et secteur Ub).

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

Art. U.13

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essence locales. La plantation de haies de résineux (thuyas, sapins...) est interdite.

Sur l'ensemble de la zone sauf en Ub et en Us :

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté d'une superficie au moins égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière. Elles seront plantées à raison d'un arbre par tranche de 300m² d'unité foncière.

De plus, les opérations d'aménagement à usage d'habitation comprendront une surface plantée au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre le jeu des enfants en toute sécurité. Ils ne comprendront :

- ni aires de stationnement
- ni bassins de rétention des eaux pluviales, à l'exception des ouvrages qui par leur paysagement - noues plantées, etc.- font partie intégrante des espaces verts.
- ni voies (dont les voies vertes prescrites)
Pour être décompté, ils ne devront pas avoir une superficie inférieure à 100m² d'un seul tenant ou moins de 1,2m de largeur (pour permettre l'entretien mécanique).

Pour les parcelles recevant d'autres destinations (à l'exception des équipements publics, pour lesquels il n'est pas retenu de superficie minimale d'espace vert), cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à 15 % de la superficie totale de l'unité foncière.

RAPPEL POUR INFORMATION :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50m ;

Les arbres le sont à une distance minimale de 2m.

La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

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

Art. U.14

Supprimé par la loi ALUR

Communauté urbaine de Caen-la-mer

Commune de GIBERVILLE

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 08.07/1981

Modification n° 1 25.06/1985

Modification n° 2 28.09/1990

RÉVISION N° 1 approuvée le 20.04/2000

Modification n° 3 27.03/2001

Modification n° 4 19.12/2001

Modification n° 5 04.07/2005

PLU approuvé le 08.11/2010

Modification n°1 29.06/2017

Modification n°2

3a – RÈGLEMENT ZONE UE



Caractère de la zone

La zone UE est destinée à l'accueil d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales, ou de services) et d'équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la vocation est compatible avec les premières.

Les prescriptions qui suivent s'appliquent dans la limite des dispositions propres à d'autres réglementations (installations classées pour la protection de l'environnement, incendie...).

Article UE.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UE.1

En cohérence avec le caractère de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les carrières,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article UE2,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, PRL, ...),
- Les abris de fortune.

De plus :

Dans le secteur de recul dessiné sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes constructions ;
- Toutes installations susceptibles de produire des nuisances incompatibles avec la destination des parcelles limitrophes, qui ont vocation à s'insérer dans un quartier à dominante d'habitat ;

Dans le périmètre du secteur grevé d'une "servitude de projet" au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme : les constructions ou installations qui ne sont pas prévues par l'article U2 sont interdites.

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

Art. UE.2

Logements : Seule la construction des logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone est autorisée.

Elle l'est sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement des infrastructures terrestres.

Présence d'eaux à faible profondeur et ruissellements : Du fait des risques de présence d'eaux à faible profondeur, due à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les constructions ou infrastructures enterrées seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Dans le périmètre du secteur grevé d'une "servitude de projet" au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme :

- le réaménagement des constructions existantes est autorisé ; elles pourront faire l'objet d'extensions ou d'annexes (en une ou plusieurs fois) dès lors que la surface de plancher ajoutée à la surface de plancher existante lors de l'approbation de la modification N°1 du PLU n'excédera pas 30m².
- le changement de destination est autorisé au profit de commerces ou services ;
- les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt général sont autorisés s'ils ne conduisent pas à renchérir ou empêcher l'aménagement ultérieur du secteur.

Article UE.3 Accès et voirie

Art. UE.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 5m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

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

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UE.4 Desserte par les réseaux

Art. UE.4

I - EAU POTABLE :

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

➤ ***voir le règlement d'assainissement et son cahier de prescriptions techniques sur le site de Caen la Mer***

- dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles,
- dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par le règlement d'assainissement de CAEN LA MER et feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC.

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales (dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) :

"Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

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

Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article UE.5 Superficie minimale des terrains

Art. UE.5

Néant.

Article UE.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. UE.6

Les constructions respectent les reculs portés sur le règlement graphique. En leur absence, elles sont implantées à une distance au moins égale à :

- RD675 : 20m de l'alignement
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile : 10m de l'alignement.

Cependant l'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport aux voies.

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

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

Art. UE.7

Les constructions respectent les reculs portés sur le règlement graphique.

De plus, les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés 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.

Rappel : La « zone de recul » portée au règlement graphique ne peut recevoir aucune construction.

Cependant l'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent 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 pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Art. UE.8

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

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

Article UE.9 Emprise au sol des constructions

Art. UE.9

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

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

Article UE.10 Hauteur des constructions

Art. UE.10

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m.

Elle est comptée par rapport au point le plus haut de la toiture ou de l'acrotère et le sol existant avant travaux sous l'emprise de la construction.

Au-delà de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, antennes, portiques... ou les ouvrages nécessaires aux équipements d'infrastructure ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Art. UE.11

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière. Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. On préférera, pour les volumes simples, le masquage des toitures à faible pente par des acrotères.

Les ouvrages techniques seront intégrés à l'architecture de la construction (sous grille par exemple).

La couleur des matériaux de façades sera harmonieuse avec celles des constructions voisines.

Les couleurs vives sont strictement limitées aux éléments de modénature et de publicité.

Les matériaux de toiture seront de couleur sombre. Les matériaux brillants sont interdits; Les panneaux solaires ainsi que les toitures végétalisées sont autorisées.

CLOTURES

Clôture sur voies :

- Elles auront une hauteur maximale de 2m.
- Elles seront composées d'une haie basse taillée doublée ou non de grillage rigide sur potelets de couleur sombre (vert ou noir).
- Elles masqueront depuis les voies, les aires de stationnement de véhicules utilitaires, les dépôts de matériel ou matériaux ou les cours de service
- Elles seront exemptes de toute publicité ou raison sociale.

Clôture sur limites séparatives :

- Elles auront une hauteur maximale de 2m.

Article UE.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. UE.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Chaque entreprise assurera dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité y compris le stationnement des cycles.

➤ voir en annexe les orientations du PDU

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

Art. UE.13

Pour les haies et plantations, seules les essences locales sont autorisées.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul le long des voies seront plantés. En bordure des voies suivantes : RD675, RD230, Rue J. Prévert et Rue P. Fort, la « plantation à créer » portée sur le règlement graphique sera composée d'un alignement d'arbres de haute tige, distant de la clôture (ou de l'alignement en son absence) de 2,5 m ; Les arbres seront plantés avec un pas au plus égal à 7m ; S'il existe une clôture grillagée, elle est doublée d'une haie basse taillée.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essence locale masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.

Obligation de planter :

Le quota d'arbres le plus important sera pris en compte :

- 10% de l'unité foncière sera traité en espace vert et planté d'arbres à raison de 1 arbre de haute tige par tranche de 1 000m² d'unité foncière.
- les aires de stationnements des véhicules légers (pour le personnel ou la clientèle) seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Néant.

Communauté urbaine de Caen-la-mer

Commune de GIBERVILLE

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le	08.07/1981
Modification n° 1	25.06/1985
Modification n° 2	28.09/1990
RÉVISION N° 1 approuvée le	20.04/2000
Modification n° 3	27.03/2001
Modification n° 4	19.12/2001
Modification n° 5	04.07/2005
PLU approuvé le	08.11/2010
Modification n°1	29.06/2017
Modification n°2	

3a – REGLEMENT ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à court terme. Elle est destinée à recevoir des logements et tous commerces, équipements ou services liés à une occupation résidentielle. L'aménagement de la zone doit respecter les prescriptions du cahier des charges de la ZAC.

Article 1AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AU.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 et artisanales incompatibles avec la zone
- Les bâtiments agricoles
- Les terrains de camping, caravanning et tout hébergement léger de loisir
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés
- Les carrières d'extraction de matériaux
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou aux aménagements paysagers qui les accompagnent.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols

Article 1AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 1AU.2

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée au fur et à mesure de son équipement (réseaux et voies), dans le respect des Orientations Particulières d'Aménagement et du cahier des charges de la ZAC.

Sont admis :

- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve qu'elle respecte le schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- Les équipements et aménagements collectifs d'intérêt général

Article 1AU.3 Accès et voirie

Art. 1AU.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage privé aménagé ; ce passage aura une largeur minimale de 3 mètres.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie des parcelles. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour raisons de sécurité.

II - VOIRIE :

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, transports collectifs ...

Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra pour tout projet, de se référer au « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme », tous deux disponibles au service de collecte des déchets ménagers de Caen la Mer.

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AU.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

- a) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles
 - ➡ voir le règlement d'assainissement et son cahier de prescriptions techniques sur le site de Caen la Mer.
- b) Eaux pluviales : Les aménageurs et les constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

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

 - ➡ Tout projet devra être validé par l'autorité compétente en matière d'eaux pluviales.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphone, ADSL, fibre...) seront enterrés.

Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains

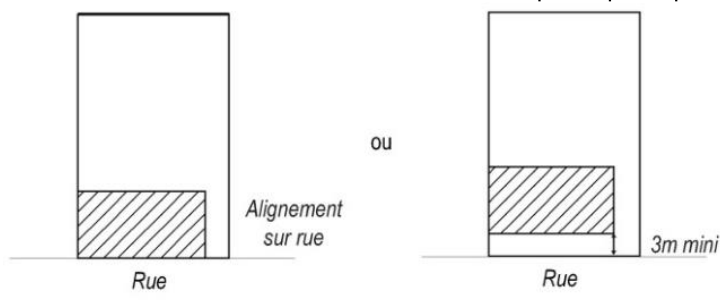
Art. 1AU.5

Sans objet

Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. 1AU.6

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes, de la voie ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.



En bordure de rues, voies douces ou espaces publics créés au sein de groupes d'habitation, les retraits pourront être réduits lorsqu'une composition urbaine de qualité le justifie.

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

Article 1AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. 1AU.7

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 2.50 mètres.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'une emprise au sol de moins de 10m² et d'une hauteur de faîtage inférieure à 3 mètres.

Article 1AU.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. 1AU.8

Sans objet

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

Sans objet

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est fixée à 15 m.
Cependant, afin de préserver la cohérence des fronts bâtis le long des voies, la construction des voies nouvelles sera augmentée progressivement de façon à ce que les volumes qui voisinent des parcelles mitoyennes ne comprennent pas plus d'un niveau droit de plus que la plus haute des constructions sur ces parcelles voisines.
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure et aménagements collectifs et/ ou d'intérêt général.

Article 1AU.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. 1AU.11

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et sa destination, devra par son expression architecturale et son aspect extérieur, s'insérer harmonieusement dans son environnement paysager.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture...) qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir soit un enduit soit un parement.

Eléments techniques :

Dès que les dispositions techniques le permettent, les paraboles, panneaux solaires, etc..., devront être intégrés à l'architecture de la construction.

Aires de service :

Les opérations d'aménagement se référeront aux dispositions du règlement de collecte de Caen la Mer.
Tout projet de construction nouvelle à usage d'habitation, avec création de voie, devra prévoir l'emplacement d'une colonne d'apport volontaire des emballages en verre à hauteur d'une colonne pour 400 habitants, avec un minimum d'une colonne pour tout projet compris entre 150 et 400 habitants. Les emplacements de ces équipements doivent faire l'objet d'une validation préalable du service de collecte des déchets ménagers de Caen la mer."

Article 1AU.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. 1AU.12

Cycles :

Un local clos et sécurisé sera aménagé pour le stationnement des 2 roues lors de la construction d'immeubles collectifs et d'équipements ou services collectifs. En présence de sous-sol sécurisé, le stationnement en sous-sol pourra se substituer à un local spécifique.

Les stationnements réservés aux cycles devront respecter les minimas de superficie ci-dessous :

- Habitat : 3 m2 minimum auxquels s'ajoutent
 - 1.5 m2 par logement de type chambre, studio, F1 ou F2
 - 3 m2 par logement de type F3 ou F4
 - 4.5 m2 par logement de type F5 ou plus
- Bureaux : 3 m2 minimum auxquels s'ajoutent 1.5 m2 pour 80 m2 de surface de plancher
- Equipements collectifs : la capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

Véhicules automobiles légers :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il est en particulier exigé :

- Constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.
- Constructions à usage de bureaux, de commerces ou services : une place de stationnement par tranche de 40m2 de surface de plancher.
- Les surfaces de stationnement exigibles pour les autres activités seront déterminées en fonction de leur nature, de leur fréquentation et de ses variations.

Article 1AU.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. 1AU.13

Les lisières, espaces verts et récréatifs seront aménagées en respectant les Orientations Particulières d'Aménagement.

Article 1AU.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. 1AU.14

Sans objet

Communauté urbaine de Caen-la-mer

Commune de GIBERVILLE

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le	08.07/1981
Modification n° 1	25.06/1985
Modification n° 2	28.09/1990
RÉVISION N° 1 approuvée le	20.04/2000
Modification n° 3	27.03/2001
Modification n° 4	19.12/2001
Modification n° 5	04.07/2005
PLU approuvé le	08.11/2010
Modification n°1	29.06/2017
Modification n°2	

3a – REGLEMENT ZONE 1AUe



Caractère de la zone

La zone 1AUe est destinée à l'extension de la zone UE ; elle sera donc réservée à l'accueil d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales, ou de services) et d'équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la vocation est compatible avec les premières.

Elle comprend **un secteur 1AUec**, qui prolonge la zone commerciale de Colombelles.

Les prescriptions qui suivent s'appliquent dans la limite des dispositions propres à d'autres réglementations (installations classées pour la protection de l'environnement, incendie,...). Elles intègrent les dispositions prises en application de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Article 1AUe.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AUe.1

En cohérence avec le caractère de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les carrières,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article 1AUe2,
- Les nouvelles constructions à usage agricole,
- Les stockages ou dépôts de matériels ou matériaux dans les marges de recul en bordure de la RD675,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravanning, PRL, ...).
- Les abris de fortune.

Article 1AUe.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 1AUe.2

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée au fur et à mesure de son équipement (réseaux et voies), dans le respect des Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le P.A.D.D.

Logements : Seule la construction des logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone est autorisée. Elle l'est sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.

Présence d'eaux à faible profondeur et ruissellements : Du fait des risques de présence d'eau à faible profondeur, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les constructions ou infrastructures enterrées seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Article 1AUe.3 Accès et voirie

Art. 1AUe.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 5m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

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

Aucune création d'accès sur la RD675 ne sera autorisée.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 1AUe.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AUe.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

– voir le règlement d'assainissement et son cahier de prescriptions techniques sur le site de Caen la Mer

- c) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.
- d) Eaux résiduelles d'origine artisanales, industrielles ou commerciales (dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) :
"Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."
- e) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphone, câble, ADSL, fibre noire, etc.) seront enterrés.

Article 1AUe.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AUe.5

Néant.

Article 1AUe.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. 1AUe.6

En 1AUec :

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 10m.

Sur le reste de la zone :

Les constructions respectent les reculs portés sur le règlement graphique.

De plus, elles sont implantées à une distance au moins égale à :

- RD675 : 20m de l'alignement
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile : 10m de l'alignement.

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

Article 1AUe.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. 1AUe.7

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés 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.

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

Article 1AUe.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. 1AUe.8

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

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

Article 1AUe.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AUe.9

En 1AUec : néant

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

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

Article 1AUe.10 Hauteur des constructions

Art. 1AUe.10

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 1AUec : 8m
- reste de la zone : néant

Elle est comptée par rapport au point le plus haut de la toiture ou de l'acrotère et le sol existant avant travaux sous l'emprise de la construction.

Au-delà de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages techniques de faibles emprises telles que les cheminées, antennes, portiques... ou les ouvrages nécessaires aux équipements d'infrastructure, ou fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUe.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. 1AUe.11

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière. Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin ; On préférera, pour les volumes simples, le masquage des toitures à faible pente par des acrotères.

Les ouvrages techniques seront intégrés à l'architecture de la construction (sous grille par exemple).

La couleur des matériaux de façades sera harmonieuse avec celles des constructions voisines.

Les couleurs vives sont strictement limitées aux éléments de modénature et de publicité. Les constructions présenteront des façades où les matériaux dominants seront choisis dans la gamme colorée présentée dans les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le P.A.D.D.

Les matériaux de toiture seront de couleur sombre. Les matériaux brillants sont interdits ; Les panneaux solaires, ainsi que les toitures végétalisées sont autorisés.

ENSEIGNES – PUBLICITÉ

Seules sont autorisées les enseignes comportant la raison sociale ou l'objet social de l'entreprise. Elles seront intégrées à l'architecture de la construction. Leur superficie totale ne dépassera pas un cinquième de celle de la façade sur laquelle elles s'inscrivent. Les ouvrages et panneaux publicitaires sur toitures sont interdits.

En conséquences, les panneaux d'affichage à caractère publicitaire implantés en limite de parcelle privée (ou proche de celle-ci) et destinés à être vu depuis les voies, sont interdits.

CLOTURES

En 1AUec :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50m.

Si la clôture n'est pas constituée de lisses et poteaux béton avec plaque de soutènement, peints en blanc (avec ou sans grillage), doublée d'une haie végétale, alors, elles sont constituées d'une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage rigide sur potelets de couleur vert foncé.

Sur le reste de la zone :

Chaque opération d'aménagement définira précisément les types de clôtures autorisées (sur rue et sur limite séparative). Elles respecteront les dispositions suivantes :

- a) Clôture sur voies :
 - Elles auront une hauteur maximale de 2m.
 - Elles seront composées d'une haie basse taillée doublée ou non de grillage rigide sur potelets de couleur sombre (vert ou noir).
 - Elles masqueront depuis les voies, les aires de stationnement de véhicules utilitaires, les dépôts de matériel ou matériaux ou les cours de service.
 - Elles seront exemptes de toute publicité ou raison sociale.
- b) Clôture sur limites séparatives :
 - Elles auront une hauteur maximale de 2m.

Article 1AUe.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. 1AUe.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Chaque entreprise doit assurer, dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manoeuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité, y compris le stationnement des cycles.

-> voir en annexe les orientations du PDU

Article 1AUe.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. 1AUe.13

Pour les haies et plantations, seules les essences locales sont autorisées.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul le long des voies seront plantés. Ainsi en bordure de la RD675 : la clôture sur voie sera doublée d'un alignement d'arbres de haute tige, distant de la clôture de 2,5m. Les arbres seront plantés avec un pas au plus égal à 7m.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essence locale masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.

Obligation de planter (Sauf en 1AUec) :

Le quota d'arbres le plus important sera pris en compte :

- 10% de l'unité foncière sera traité en espace vert et planté d'arbres à raison de 1 arbre de haute tige par tranche de 1 000m² d'unité foncière.

- les aires de stationnements des véhicules légers (pour le personnel ou la clientèle) seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Article 1AUe.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. 1AUe.14

Néant.

Communauté urbaine de Caen-la-mer

Commune de GIBERVILLE

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 08.07/1981

Modification n° 1 25.06/1985

Modification n° 2 28.09/1990

RÉVISION N° 1 approuvée le 20.04/2000

Modification n° 3 27.03/2001

Modification n° 4 19.12/2001

Modification n° 5 04.07/2005

PLU approuvé le 08.11/2010

Modification n°1 29.06/2017

Modification n°2

3a – REGLEMENT ZONE A



ZONE A

Caractère de la zone

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées ou nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Les abris de fortune ;
- Le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois ;
- Le camping, le caravanning et tout hébergement léger de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, et aux aménagements paysagers qui les accompagnent.

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

Art. A.2

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.

Dans les périmètres de protection de forage :

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

Dans les zones d'affleurement de nappe :

Les constructions et les réseaux seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

De plus :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité d'un siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par la présence de constructions agricoles.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dès lors que les conditions suivantes sont remplies :
 - du fait de leur nature ou de leur destination, ils ne sauraient être édifiés ailleurs,
 - ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés,
 - ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article A.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. A.3

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements desservis.

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

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

Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. A.4

I - EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nécessitant une alimentation en eau potable.

II - ASSAINISSEMENT :

➤ ***voir le règlement d'assainissement et son cahier de prescriptions techniques sur le site de Caen la Mer***

a) Eaux usées :

En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT :

- dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles,
- dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par le règlement d'assainissement de CAEN LA MER et feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC.

b) Eaux pluviales

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Supprimé par la loi ALUR

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

Art. A.6

Les nouvelles constructions respectent les marges de recul mentionnées sur le règlement graphique, en l'absence d'indications, elles respecteront les dispositions suivantes :

- recul minimal par rapport à l'axe des RD 230, RD675 et RD403 : 75m
- recul minimal par rapport à l'axe de l'A13: 100m
- recul minimal par rapport à l'alignement des autres voies et chemins : 10m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension limitée de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport aux voies.
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux constructions comprises dans l'emprise des aires de repos de l'A13.

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

Art. A.7

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés 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 propriétés. Cette distance ne sera jamais inférieure à 4m.

Pour ce calcul, les ouvrages techniques de faible emprise, telles que cheminées, antennes ..., ne sont pas pris en compte.

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

Article A.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Art. A.8

Néant.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Art. A.9

Néant.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Art. A.10

Constructions à usage d'habitation : la hauteur des constructions est limitée à 11m au faîtage et 6 m à l'égout ou l'acrotère ; elle est comptée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Autres constructions : néant.

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

Art. A.11

I – HARMONIE GENERALE

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 ou extension de construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers...) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine* ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen,
- La construction en matériaux de fortune.

II- COULEURS ET MATERIAUX :

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir soit un enduit soit un parement.

Les matériaux de construction apparents présenteront des teintes proches des matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région : bois brut, brique rouge, pierre de Caen, tuiles ocre rouge, ardoises, etc.

Les constructions présenteront des façades où les couleurs claires dominent. Les enduits seront ainsi choisis dans les nuances de la pierre de Caen (beige, sable, jaune très clair, grège...). D'autres teintes ou

des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou de volumes secondaires.

Cependant pour les façades des constructions à usage agricole on privilégiera l'emploi de bardages de bois ou de bardages métalliques de couleur rabattue (gris, beige, ...). Il ne sera utilisé qu'une couleur de bardage par façade

Les toitures des constructions qui ne seraient pas couvertes de tuiles de couleur ocre rouge ou d'ardoises le seront avec des matériaux de couleur et d'aspect similaires. Sont de plus autorisés :

- Le zinc et le cuivre,
- Les panneaux solaires, photovoltaïques et vitrages,
- Les toitures végétalisées,
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris-foncé pour les constructions à usage agricole ou les équipements collectifs,

Lorsqu'une construction autorisée antérieurement à la date d'approbation du PLU présente un matériau différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

III- FORMES ET VOLUMES :

Les constructions sont principalement couvertes de toitures composées de pans ayant une pente comprise entre 35° et 50°. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et les volumes secondaires.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront être autorisées :

- pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- pour permettre la couverture de constructions à usage agricole, d'annexes ou de vérandas,
- pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine (toiture courbe, toiture à 4 pans de faible pente pour couvrir des attiques, etc...).

IV- CLOTURES

Les clôtures en bordure de la voie publique ne sont pas obligatoires. En leur absence, une bordure marquera l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé).

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m, à l'exception des murs de pierres de Caen en maçonnerie traditionnelle de pierres apparentes qui poursuivent un front bâti de constructions anciennes, ou des murs de clôture de même type.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'ouvertures.

En bordure de voies, les nouveaux murs auront une hauteur inférieure à 1,2m.

En limite avec l'espace naturel, les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie, doublée ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

IV- PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables : alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc. seront maintenues. Elles pourront être remplacées, si leur état sanitaire ou la sécurité du voisinage le nécessite. *Pour cela une déclaration de travaux devra être déposée.*

Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. A.12

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

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

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

Art. A.13

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

Article A.14 Densité

Art. A.14

Néant.

Communauté urbaine de Caen-la-mer

Commune de GIBERVILLE

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 08.07/1981

Modification n° 1 25.06/1985

Modification n° 2 28.09/1990

RÉVISION N° 1 approuvée le 20.04/2000

Modification n° 3 27.03/2001

Modification n° 4 19.12/2001

Modification n° 5 04.07/2005

PLU approuvé le 08.11/2010

Modification n°1 29.06/2017

Modification n°2

3a – REGLEMENT ZONE N



Caractère de la zone

La zone naturelle est une zone de maintien en l'état des lieux.

L'activité agricole y est maintenue et d'autres activités ou occupations compatibles avec la nature des lieux peuvent y être admises.

Sont classées en Zone Naturelle les parties du territoire, équipées ou non :

- Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites et des paysages et la présence d'une zone inondable justifient l'interdiction du développement de l'urbanisation ; elles sont regroupées dans **un secteur Np** (« p » comme protection)
- Où l'occupation actuelle et l'activité agricole non-dominante autorisent des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone « A », mais où la desserte par les réseaux et voies et les choix communaux dans une perspective de développement durable du territoire, justifient la limitation du développement de l'urbanisation. On y distingue :
 - **un secteur Nv** : réservé à une aire d'accueil pour les gens du voyage ;
 - **un secteur Npr** : qui pourra recevoir un parking-relai ainsi que les équipements et installations nécessaires au prolongement d'une ligne de transport en commun ;
 - **un secteur Ns** : destiné à l'accueil d'équipements légers et d'installations pour les sports, les loisirs et l'aménagement des parcs et jardins ainsi qu'à un nouveau cimetière ;

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. N.1

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol non-autorisée à l'article N2 est interdite, et en particulier :

- Les constructions agricoles recevant des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- Les carrières ;
- Les abris de fortune ;
- Les constructions sur sous-sols, dans les zones où la nappe phréatique peut se situer entre le sol et 2,5m de profondeur.

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

Art. N.2

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.

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

Dans les zones d'affleurement de nappe : Les constructions et les réseaux seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Dans les zones inondables repérées sur le règlement graphique, sont seulement autorisées :

- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations,
- Les aménagements légers et installations nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aires de stationnement non-imperméabilisées, aménagements paysagers, installations de mobiliers, etc.),
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantés ailleurs dès lors que les conditions suivantes sont remplies :
 - ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés
 - ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

DE PLUS :

1) En Np sont seulement autorisés :

- Les aménagements légers et installations nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aires de stationnement non-imperméabilisées, aménagements paysagers, installations de mobiliers, etc.),
- les installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantés ailleurs (dont celles nécessaires à l'alimentation en eau potable), sous réserve des dispositions prévues, dans les périmètres de protection rapprochée des forages, par les arrêtés préfectoraux déclarant leur utilité publique et sous réserve qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2) En Nv sont seulement autorisés :

- Les aires d'accueil pour les gens du voyage et les aménagements et installations qui leur sont liés.
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3) En Npr sont seulement autorisés :

- Les aires de stationnement et installations liées au prolongement d'une ligne de transport en commun en site propre
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

4) En Ns sont seulement autorisés :

- Les serres agricoles,
- la création d'un cimetière,
- Les aménagements légers et installations nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aires de stationnement plantées d'arbres, aménagements paysagers, installations de mobiliers, etc.),
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5) Sur le reste de la zone : Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve que la capacité des réseaux et voies existants le permette et que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement d'affectation :

- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement, y compris les logements nécessaires aux exploitants agricoles, sous réserve que leur localisation soit justifiée par le fonctionnement d'une exploitation agricole et qu'elle n'apporte pas des nuisances, du fait d'un voisinage trop rapproché, aux constructions à usage d'habitation préexistantes.
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux équipements publics d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aires de stationnement, aires de jeux et espaces verts,
- les affouillements et exhaussements de sol, nécessaires aux équipements d'infrastructure, aux aménagements paysagers ou à la création d'étangs, de mares ou de piscines.
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. N.3

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements desservis.

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

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

Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. N.4

I - EAU POTABLE

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

II - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

➤ *Voir les dispositions du règlement d'assainissement de CAEN-LA-MER*

En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT :

- dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles,
- dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par le règlement d'assainissement de CAEN LA MER et feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC.

b) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article N.5 Superficie minimale des terrains

Art. N.5

Supprimé par la loi ALUR

Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. N.6

Les constructions et installations respectent les marges de recul portées au règlement graphique. En l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent :

- recul minimal par rapport à l'alignement des A13, RD403, RD 230 : 15m
- recul minimal par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile : 10m
- recul minimal par rapport à l'alignement des autres chemins : 2m
- recul minimal par rapport aux berges des cours d'eau : 10m

Cependant, l'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement de la voie et sous réserve qu'elle soit sans effet sur la visibilité et la sécurité routière ;

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

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

Art. N.7

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés 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 propriétés. Cette distance ne sera pas inférieure à 4m.

Par exception :

- Les abris de jardin peuvent être implantés en retrait des limites séparatives de propriétés.
- L'extension limitée* de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent 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.
- Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimal de 10m par rapport aux berges des cours d'eau.

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

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

Art. N.8

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

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

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Art. N.9

En Np, Nv, Npr : Néant

Sur le reste de la zone :

L'emprise au sol des constructions restera inférieure à 20% de la superficie de l'unité foncière.

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

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Art. N.10

Néant

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

Art. N.11

I – HARMONIE GENERALE

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 ou extension de construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers...) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine* ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale...)

sont autorisées dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen,
- La construction en matériaux de fortune.

II- COULEURS ET MATERIAUX

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir soit un enduit soit un parement.

Les matériaux de construction apparents présenteront des teintes proches des matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région : bois brut, brique rouge, pierre de Caen, tuiles ocre rouge, ardoises, etc...

Les constructions présenteront des façades où les couleurs claires dominent. Les enduits seront ainsi choisis dans les nuances de la pierre de Caen (beige, sable, jaune très clair, grège, ...). D'autres teintes ou des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou de volumes secondaires.

Cependant pour les façades des hangars ou constructions à usage économique on privilégiera l'emploi de bardages de bois ou de bardages métalliques de couleur rabattue (gris, beige..). Il ne sera utilisé qu'une couleur de bardage par façade.

Les toitures des constructions qui ne seraient pas couvertes de tuiles de couleur ocre rouge ou d'ardoises le seront avec des matériaux de couleur et d'aspect similaires. Sont de plus autorisés :

- Le zinc et le cuivre,
- Les panneaux solaires, photovoltaïques et vitrages,
- Les toitures végétalisées,
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris-foncé pour les constructions à usage économique ou les équipements collectifs.

Lorsqu'une construction autorisée antérieurement à la date d'approbation du PLU présente un matériau différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

III- FORMES ET VOLUMES

Les constructions sont principalement couvertes de toitures composées de pans ayant une pente comprise entre 35° et 50°. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et les volumes secondaires.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront être autorisées :

- pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- pour permettre la couverture de constructions à usage économique ou d'équipements, d'annexes ou de vérandas,
- pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine (toiture courbe, toiture à 4 pans de faible pente pour couvrir des attiques, etc.).

IV- CLOTURES

Les clôtures en bordure de la voie publique ne sont pas obligatoires. En leur absence, une bordure marquera l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé).

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m, à l'exception des murs de pierres de Caen en maçonnerie traditionnelle de pierres apparentes qui poursuivent un front bâti de constructions anciennes, ou des murs de clôture de même type.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'ouvertures.

En bordure de voies, les nouveaux murs auront une hauteur inférieure à 1,2m.

En limite avec l'espace naturel, les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie, doublée ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

IV- PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables : alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc. seront maintenues. Elles pourront être remplacées, si leur état sanitaire ou la sécurité du voisinage le nécessite. *Pour cela une déclaration de travaux devra être déposée.*

Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. N.12

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

Il est en particulier exigé, pour les nouvelles constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement.

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

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

Art. N.13

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole sont obligatoirement des clôtures vertes ; elles sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillages ou de lisses normandes.

Les aires de stationnement seront plantées à minima, à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.

Article N.14 Densité

Art. N.14

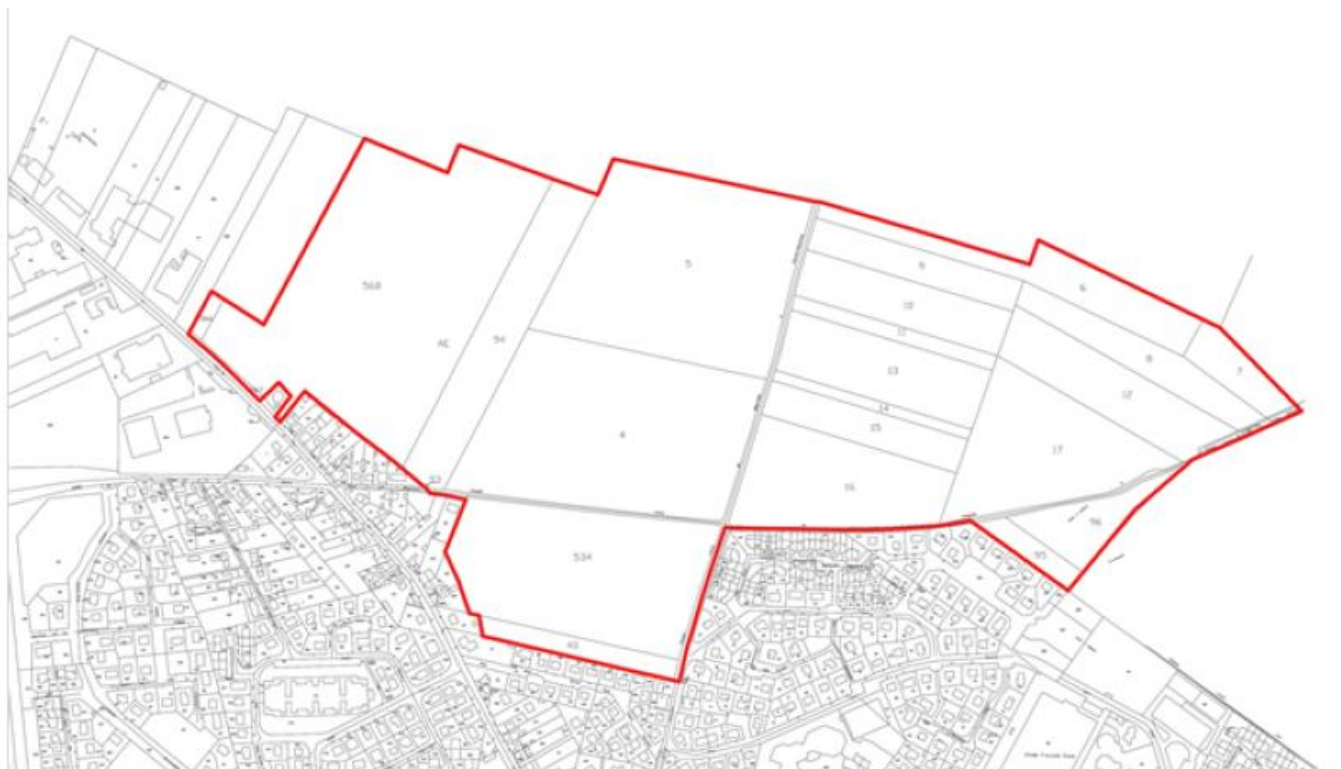
Néant.

VI – ANNEXES

DISPOSITIONS PRÉVUES PAR LE PDU DE CAEN LA MER
POUR LE STATIONNEMENT DES CYCLES :

Normes pour la création de stationnement privé pour les vélos			
Principes généraux	Concernant les obligations de stationnement pour les véhicules non motorisés, les documents d'urbanisme locaux prévoiront la création d'emplacements de stationnement pour les cycles respectant les minima de superficie précisés dans les tableaux ci-dessous. En outre, ces emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Enfin, ils seront équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivol individuels.		
Normes minimales	Habitat	Bureaux	Equipements publics ou d'intérêt collectif
	Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute : +1,5 m² / logement de type chambre, studio, F1 ou F2 +3 m² / logement de type F3 ou F4 +4,5 m² / logement de type F5 ou plus	Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute : +1,5 m² pour 80 m² de SHON	Une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs...

Périmètre de la ZAC du Chemin de Clopée adopté par délibération municipale le 16 décembre 2013



Extrait de la pièce n°2 - Plan de délimitation