



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

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

2b

Contexte législatif

Le Code de l'Urbanisme stipule que les PLU « comporte, des orientations d'aménagement et de programmation désormais obligatoires comprenant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles portent sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Enfin, les orientations peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant. ».

Il est à noter que les orientations d'aménagement sont opposables au tiers dans un rapport de compatibilité laissant dans ce sens une marge d'interprétation dans sa mise en œuvre

1 OAP « ZAC du Chemin de Clopée »

1.1 - Contexte du projet

D'une superficie de 41 ha, la ZAC du Chemin de Clopée est un grand projet urbain visant à maîtriser l'évolution de la ville pour adapter l'offre en logements aux besoins de la population actuelle et l'accueil de nouveaux ménages. Porté par la commune de Giberville, ce nouveau quartier profitera ainsi également aux communes voisines de Démouville, Cuverville et Colombelles, et plus généralement à l'ensemble du territoire de Caen La Mer.

La ville a ainsi concentré le développement de son territoire sur un seul secteur au Nord permettant ainsi de préserver le cœur sensible du village (agricole et naturel) de toute nouvelle urbanisation et dédié le Sud aux activités économiques à proximité de l'A13.

Par le biais de l'urbanisation de cette zone, la commune souhaite aujourd'hui promouvoir un développement durable sur son territoire :

- en privilégiant les connexions avec le tissu urbain existant et les grands axes de circulation
- en proposant des projets associant respect de l'environnement, qualité de vie, mixité des usages, diversité des programmes de logements et intégration sociale.

1.2 - Atouts du projet

Le choix de cette zone à urbaniser faisant l'objet d'une ZAC s'est réalisé suite à l'analyse d'un certain nombre de facteurs. La zone de développement présente dans ce sens un certain nombre d'atouts justifiant son aménagement :

- Un développement dynamique concentré au Nord du territoire communal pour un projet ambitieux permettant d'envisager l'accueil de nouvelles familles en lien avec le projet de développement économique et sur un secteur où peu de contraintes à l'urbanisation sont à enregistrer
- Un projet s'inscrivant dans les objectifs du PLH en concentrant le développement du territoire sur un seul secteur, celui faisant aujourd'hui l'objet d'une mise en œuvre de son urbanisation : la ZAC du Chemin de la Clopée.
- Une préservation des espaces naturels et agricoles du centre de Giberville par un développement concentré au Nord : la définition du projet permet ainsi d'assurer une modération de la consommation d'espaces, la protection des espaces sensibles et continuité écologique formés par la Gronde et ses abords ainsi que le maintien d'une activité agricole assurée par des espaces dédiés au centre et au sud du territoire communal.
- Un projet ambitieux en terme environnemental avec la création d'espaces publics (parc) et une réflexion importante sur les déplacements doux, mode privilégié pour les déplacements de proximité au sein du nouveau quartier
- La réappropriation de terres au sein de zones urbaines favorisant la cohérence du tissu urbain.
- La localisation du site de développement en dehors de tout site sensible et/ou des zones à risques.

1.3 – Principes d'aménagement du quartier

L'objectif de développer un nouveau quartier associant de nouvelles formes urbaines plus respectueuses de l'environnement, espaces d'innovation, mixité des usages et diversité des logements se traduit par la définition de grands principes d'aménagement pouvant être réalisés en une ou plusieurs tranches :

● **Une urbanisation moins consommatrice d'espaces**

Conformément aux dispositions du SCOT et du PLH pour les communes de la couronne urbaine, l'opération présentera une densité résidentielle moyenne de 31 logements à l'hectare.

Ainsi l'objectif, outre la réponse aux demandes de logements, est de proposer des formes urbaines s'intégrant dans le tissu environnant et respectant le cadre environnemental en présentant une silhouette harmonieuse.

● **Des typologies architecturales différenciées pour répondre aux besoins et dessiner un cadre de vie de qualité**

Les différentes typologies seront proposées en fonction du contexte et des ambiances imaginées pour le futur quartier notamment :

- Au niveau du parc, le bâti s'organisera en peigne de façon à permettre des percées à travers les cœurs d'îlots...
- Les logements collectifs se localiseront plutôt le long de la voie principale afin de cadrer et de réaffirmer le caractère urbain de ces espaces
- Les façades et les pignons des bâtis collectifs ponctueront l'écharpe verte et marqueront les entrées des microsecteurs...

- Les axes de circulation principaux seront constitués principalement de maisons de ville denses et de logements intermédiaires marquant les angles des rues résidentielles pour former des micro centralités et structurer certains espaces publics.
- Au Sud en lisière de l'existant, les logements individuels assureront une continuité avec le tissu architectural limitrophe. Ils se retrouveront également au sein des différents îlots afin de répondre au principe de mixité.

● **Une mixité sociale**

Afin de permettre à tous de se loger, de favoriser les parcours résidentiels et tendre vers un rééquilibrage de l'offre en logements locatifs sociaux sur le secteur, une répartition entre logements privés, logements en accession sociale et logements locatifs sociaux pourra être examinée. La diversité des logements permettra notamment de répondre à l'ensemble des demandes par une offre diversifiée et adaptée répondant notamment aux besoins des jeunes ménages, des personnes à mobilité réduites et des seniors.

Conformément au PLH, le projet s'intégrera dans les dispositions suivantes :

- Une typologie de logements correspondant à 30% en collectif, 40% en intermédiaire et 30% en individuel
- Une gamme de logements représentant 45% de privé, 25% en accession sociale et 30% de locatif social.

● **Les connexions et déplacements**

Afin d'intégrer l'opération au tissu urbain existant et futur, une attention particulière devra être portée aux connexions.

Les flux seront différenciés selon leurs usages.

Une scission sera ainsi opérée entre le trafic lié aux zones d'activités et celui du nouveau quartier d'habitation. Ainsi, la voirie principale en limite de quartier accueillera les trafics issus de la zone d'activité jusqu'à la RD 226 tandis que le quartier résidentiel sera organisé à partir d'une entrée principale rue de la Liberté. Les flux seront alors répartis au sein d'un maillage fin de voies partagées et douces générant un quartier très apaisé où les modes doux sont privilégiés pour les déplacements de proximité. Ces derniers s'articuleront notamment à partir du Chemin de Clopée, véritable colonne vertébrale du quartier exclusivement réservée aux modes doux.

● **Le cadre paysager et environnemental**

L'intégration paysagère des zones devra être traitée avec soin. La définition du projet devra ainsi s'appuyer sur la trame paysagère existante. Ainsi, la situation des projets en connexion avec un secteur déjà urbanisé imposera une réflexion en terme architectural et choix d'implantation afin de faciliter l'intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant.

Avec de nombreux parcs et jardins, la ZAC a l'ambition d'amener la nature aux portes des logements. Le tracé des deux chemins ruraux existants sera conservé et transformé en éléments paysagers majeurs et fédérateurs renommés :

- «le tapis vert» : il constituera un espace public central traversant le quartier selon un axe Nord-Sud. D'une largeur de 20-25m, il sera aménagé comme une grande promenade paysagère pour déplacements doux.

- «l'écharpe verte» : il s'agira d'un parc linéaire d'une largeur de 20-25 m pour une superficie d'environ 5 ha. Marquant une importante frange au Sud du quartier, elle s'élargira à l'Est du projet pour former un vaste parc d'environ 2.5ha profitant également à l'ensemble des habitants de Giberville. L'ensemble de ces espaces accueillera des espaces de convivialité.
- Dans l'écharpe, chacun des cinq parcs linéaires qui constituera la trame verte tirera son identité de l'un des cinq sens (le goût, l'odorat, la vue, le toucher et l'ouïe). Ce concept des cinq sens sera un fil conducteur qui permettra de composer des espaces publics repères avec une identité propre et de renforcer l'appropriation des différents quartiers de l'opération par les habitants.
- En limite Ouest de la ZAC, une zone tampon inconstructible sera préservée afin d'assurer la transition entre les différents usages notamment entre la zone Ue accueillant des activités et la ZAC habitat.

● **Une conception respectueuse de l'environnement**

Le fonctionnement de la zone ainsi que les constructions devront avoir un objectif de développement durable.

Les implantations du bâti devront tenir compte de la topographie, l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport aux bâtis voisins afin de proposer des constructions économes en énergie.

Il est à noter que deux espaces « innovation » à l'entrée de la ZAC et au cœur du parc seront prévus pour accueillir à terme des projets innovants et exemplaires de haute qualité. Si le premier espace en entrée de ZAC doit constituer la vitrine du quartier, le second « l'île de l'innovation » au cœur du parc doit constituer un projet de référence, exemplaire en matière de développement durable et de mise en œuvre de techniques de constructions innovantes.

● **Le respect du cycle de l'eau**

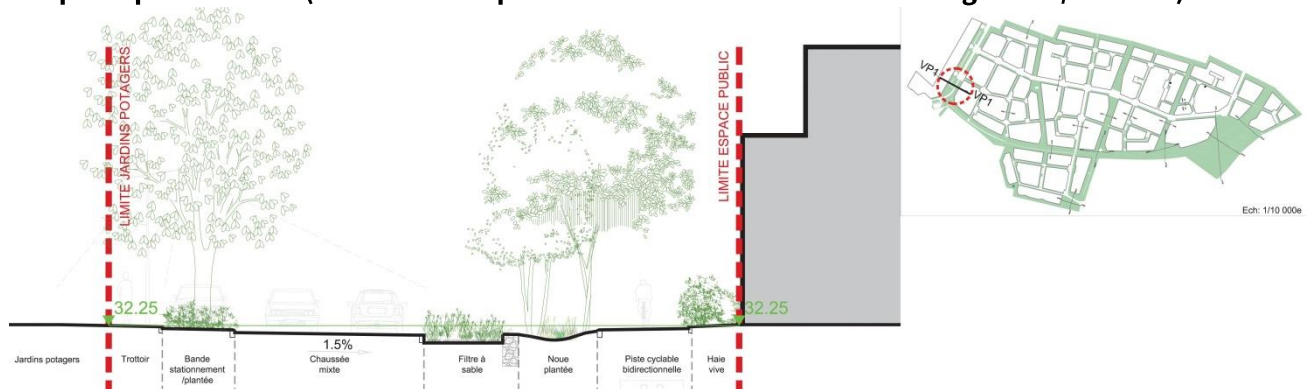
La gestion des eaux pluviales est un élément déterminant dans le fonctionnement des zones urbanisées tant au niveau de leur récupération que de leur infiltration.

Dans une démarche de qualité environnementale, les eaux pluviales de la ZAC Chemin de Clopée seront gérées de manière sobre, par des techniques alternatives adaptées au site, l'objectif étant de reproduire au mieux le cycle de l'eau et de favoriser l'infiltration des eaux au plus près de là où elles tombent : réseau de collecte aérien et perméable, plaine inondable... L'« écharpe verte » aura ainsi un rôle important dans ce dispositif en accueillant la plupart des ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux pluviales. Le parc accueillera également dans ce cadre plusieurs ouvrages ainsi qu'une vaste prairie inondable.

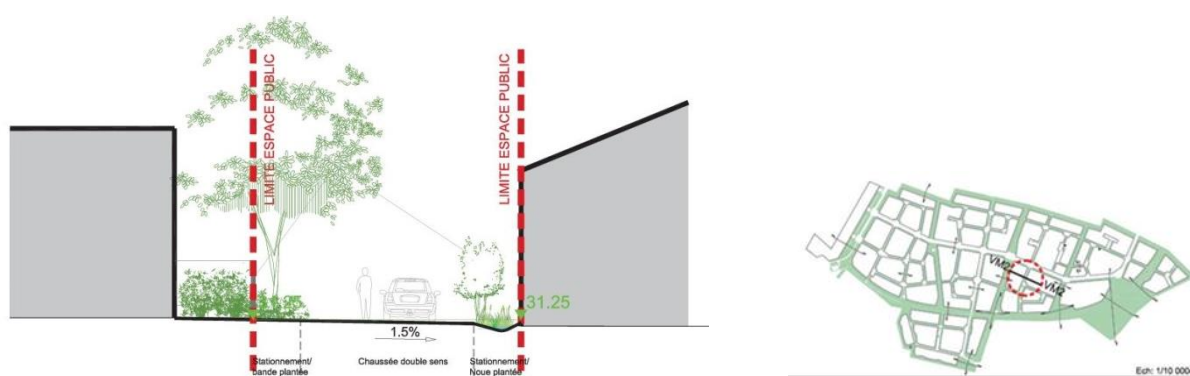
Schéma d'aménagement



Les principes de voirie (Carnet de Coupes – Atelier LD – Normandie Aménagement/Edifides)



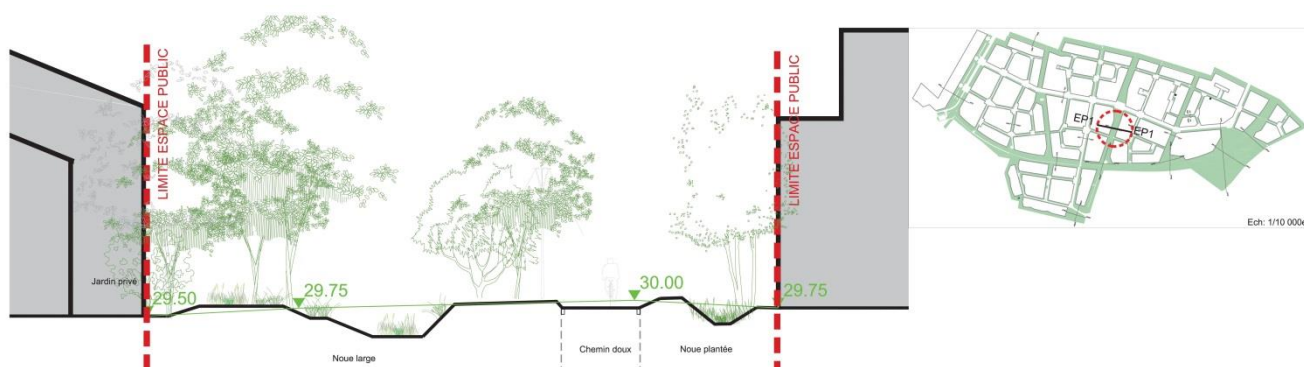
Voie « principale »



Voie « mixte »



Voie « écharpe verte »



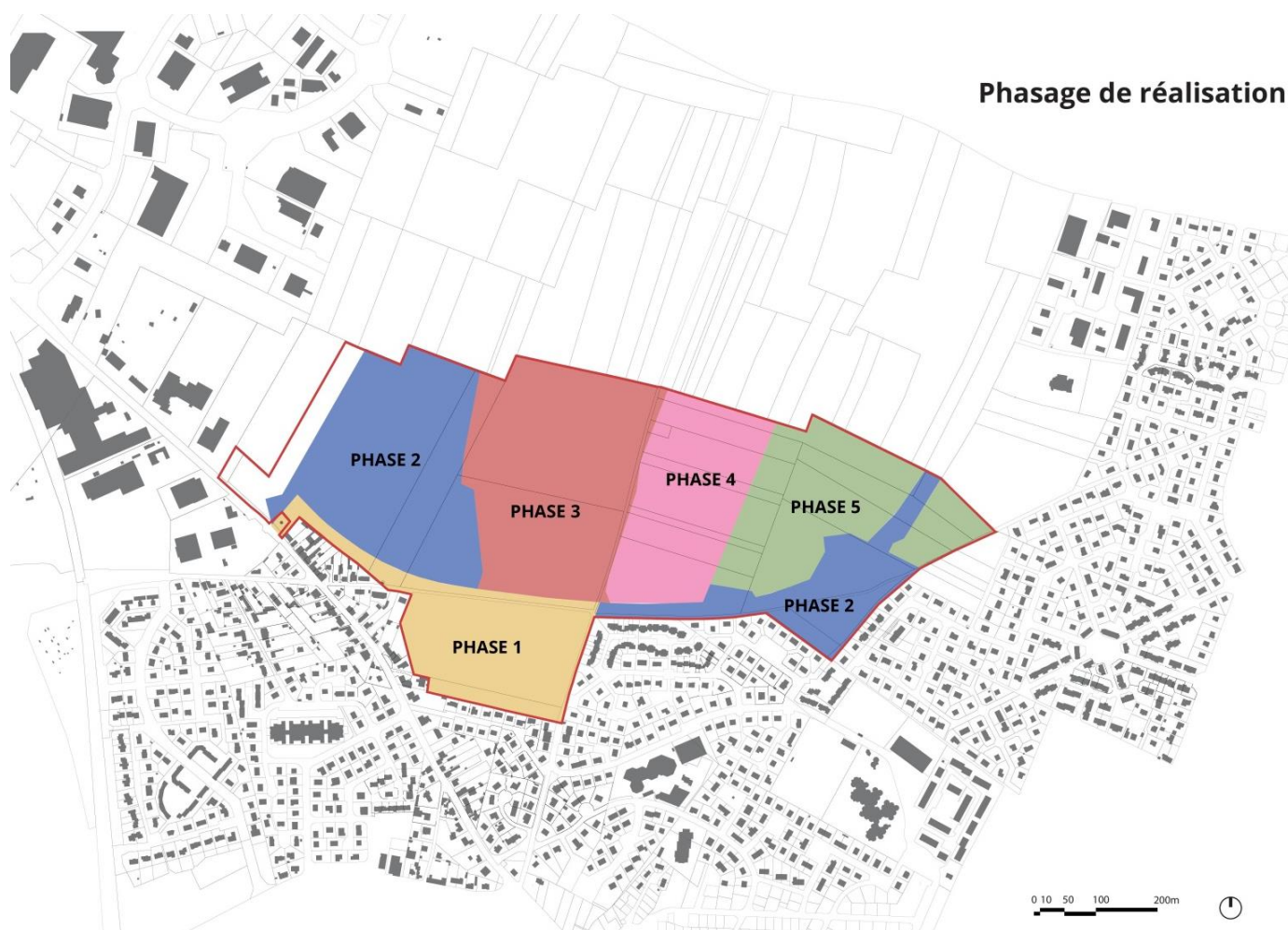
Voie « tapis vert »

1.4 – Programmation

Le programme s'inscrit sur un site de 41 hectares pour une production d'environ 1000 logements. L'aménagement de la ZAC fera donc l'objet d'un phasage selon cinq périodes de réalisation pour une durée totale de 15 années. La première phase débutera donc par le Sud de la ZAC en limite de l'espace urbanisé intégrant le préverdissement de l'« écharpe verte » puis se poursuivra par 4 phases d'Ouest en Est selon la répartition envisagée ci-dessous :

Phasage de réalisation

- Phase 1 : environ 75 logements
- Phase 2 : environ 270 logements
- Phase 3 : environ 210 logements
- Phase 4 : environ 150 logements
- Phase 5 : environ 330 logements



2 Extension de la zone d'activité qui borde la RD675

Cette urbanisation terminera l'aménagement des espaces communaux situés entre la RD675 et l'aire de repos qui borde l'A13 au nord. Le projet organise leur mise en cohérence avec l'urbanisation programmée à l'Est sur Démouville.

2.1 Desserte

En cohérence avec l'aménagement des précédentes phases d'urbanisation, l'aménagement de ce secteur organisera une desserte interne, à partir des rues des secteurs voisins, sur Giberville ou sur Démouville. Ce qui permet d'éviter les entrées et sorties directes de poids lourds sur la RD675.

2.2 Qualité urbanistique et paysagère de l'entrée de ville

Ce secteur est situé à l'arrière de l'aire de repos sur l'A13, aussi ne présente-il pas de visibilité directe depuis l'A13. Par contre il vient border l'entrée de ville Est dans la commune.

Dans cette situation, les principes et prescriptions architecturales et paysagères suivantes sont retenus :

1° - Impact depuis l'A13 : les enseignes sur toitures sont interdites ;

2° - Qualité paysagère et architecturale :

- mise en place d'un premier plan planté en bordure de la RD675 qui comporte un alignement d'arbres de haute tige et une haie basse taillée en clôture ;
- les types de clôtures à l'intérieur de la zone et la gamme colorée des constructions seront définies par le règlement du lotissement.

3 Préservation du patrimoine urbain de la Cité jardin du Plateau

Construite entre 1913 et 1931, démolie lors des bombardements de la Libération puis reconstruite à l'identique, l'ancienne cité ouvrière de la Société Métallurgique de Normandie (SMN) est aujourd'hui indissociable de l'identité des communes de Mondeville, Giberville et Colombelles.

Les orientations qui suivent visent à préserver ce patrimoine, tant historique qu'urbanistique, pour qu'il ne perde pas, au fil du temps, ce qui fait son intérêt : son unité paysagère et architecturale.

Après une analyse urbaine détaillée et dans le prolongement des démarches engagées par le SDAP et les communes voisines, il est retenu un encadrement plus précis de l'évolution des constructions et de leurs abords afin de préserver le caractère du lieu.

Pour cela, il est défini :

1. **Une gamme colorée** pour les matériaux, applicable à l'ensemble des constructions du Plateau (qu'elles appartiennent historiquement à la Cité ou qu'elles aient été ou soient ajoutées au fil du temps)
2. **Les types de clôture autorisés**
3. **Des recommandations architecturales** destinées à la préservation de l'identité des constructions désignées comme remarquables en application de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme.
4. **Les modalités d'implantation** des extensions et des annexes ;
5. **Des principes architecturaux**, par type de constructions applicables lors de l'extension ou la rénovation des constructions ;

La Cité du Plateau

Orientations d'aménagement pour la préservation de son patrimoine urbain, architectural et paysager.

Construite entre 1913 et 1931, démolie lors des bombardements de la Libération puis reconstruite à l'identique, l'ancienne cité ouvrière de la Société Métallurgique de Normandie (SMN) est aujourd'hui indissociable de l'identité des communes de Mondeville, Giberville et Colombelles.

Les orientations qui suivent visent à préserver ce patrimoine, tant historique qu'urbanistique, pour qu'il ne perde pas, au fil du temps, ce qui fait son intérêt : son unité paysagère et architecturale.



origine de la photographie : document SDAP 14

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Ce qui fondent l'identité du quartier :

- les alignements
- la déclinaison de quelques types de construction, qui se caractérisent par un gabarit et des façades ordonnancées ;
- l'échelle entre les constructions principales et leurs annexes ;
- le rapport plein/vide (construction/espaces d'accompagnement) ;
- les clôtures ;
- l'écriture architecturale : composition des ouvertures dans les façades, type de lucarnes, type de garde-corps, taille et proportion des ouvertures ;

Orientations pour la préservation et mise en valeur de la cité ouvrière du plateau :

1. Une gamme colorée pour les matériaux, applicable à l'ensemble des constructions du Plateau (qu'elles appartiennent historiquement à la Cité ou qu'elles aient été ou soient ajoutées au fil du temps).

2. Les types de clôture autorisés

3. Les modalités d'implantation des extensions et des annexes ;

4. Des principes architecturaux,
par type de constructions applicables lors de l'extension ou la rénovation des constructions ;

5. Des recommandations architecturales destinées à la préservation de l'identité des constructions désignées comme remarquables en application de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1- PALETTE COLORÉE

La gamme colorée retenue pour l'ensemble des constructions situées dans la zone Up, est fondée sur les dominantes beige grisé de la pierre de Caen et sur l'ocre des tuiles mécaniques ou des encadrements de briques. Elle s'applique aux enduits et principaux matériaux utilisés en façade.

Les couleurs claires seront utilisées en dominantes ; Dans la même gamme de teintes, des nuances plus soutenues pourront être utilisées en complémentaire pour souligner des volumes ou des éléments architecturaux.

Illustration à partir des références d'enduits du fabricant Weber et Broutin



016 TON PIERRE



225 JAUNE OCRE



041 CRÈME



009 BEIGE



203 CENDRE BEIGE CLAIR



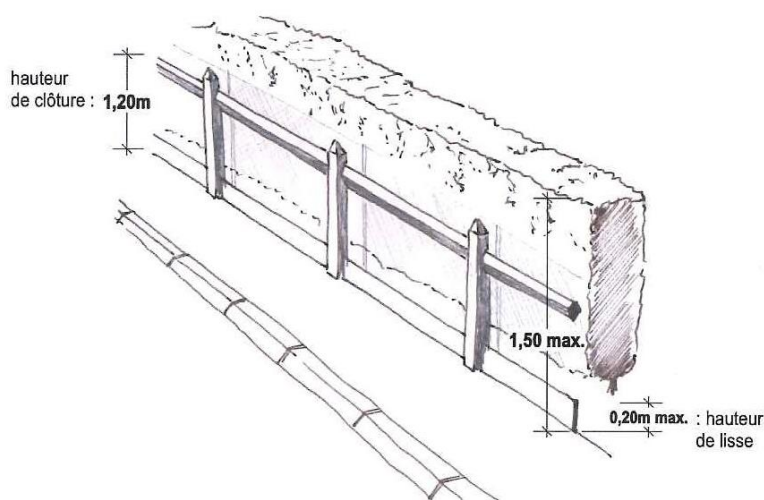
202 CENDRE BEIGE FONCÉ

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

2 - CLÔTURES

La clôture sur rue est une caractéristique importante du paysage de la Cité.
Banale par elle-même, sa répétitivité contribue à l'harmonie générale d'autant que sa hauteur ouvre l'espace public sur les façades des constructions.

En conséquences, le dispositif suivant est maintenu pour l'ensemble des constructions situées dans la zone Up :



Variante

Pour limiter les vues directes entre deux maisons accolées, et préserver l'intimité des terrasses, une claustra de bois pourra être disposée sur une profondeur maximale de 3m à partir de la façade ; elle aura une hauteur maximale de 2m.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

3 - RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Sont conservés pour préserver le caractère des constructions d'origine :

- Les lucarnes : forme, modénature, taille des ouvertures
- Les garde-corps ; ils sont de couleur blanche
- Les volets à abattant pour les baies principales des façades des types 1, 2, 3, 4 et 7

Les coffres de volets roulants ne dépassent pas du nu de la façade.

Les huisseries et menuiseries sont de couleur blanche.

Lors d'une extension, les nouvelles ouvertures (à l'exception des baies vitrées et vérandas) reprennent les proportions des ouvertures de la construction d'origine et elles sont soulignées par des encadrements de même type.

4 - IMPLANTATION DES ANNEXES ET EXTENSIONS

Pour les constructions repérées au titre de l'article L-111-1- 7° du Code de l'urbanisme, les extensions et annexes ne peuvent pas être implantées dans les « zones non aedificandi » portées sur le règlement graphique. Celles-ci sont définies, en fonction du type de construction :

- par des alignements pris en appui des façades ou en recul de celles-ci , ils sont alors cotés en noir sur le règlement graphique ;
- par des reculs (4m en règle générale) comptés par rapport à l'emprise publique. Les tracés de constructions et les reculs sont alors cotés en rouge sur le règlement graphique ;

Rappel du règlement de la zone Up :

Dans ces zones sont seulement autorisées :

- les débords d'auvents ou de toiture
- l'implantation des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (tels que transformateurs électriques, luminaires, conteneurs d'ordures ménagères, etc.)

Les constructions qui se situent aujourd'hui dans ces zones ne pourront faire l'objet d'aucune extension ni consolidation (pour celles réalisées en matériaux de fortune ou faites de constructions légères).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

5 - PRINCIPES ARCHITECTURAUX POUR LES ANNEXES ET EXTENSIONS

Isolées, les annexes présentent des petits volumes d'une emprise d'environ 3m x 5m, couverts avec une toiture terrasse (préférentiellement végétalisées) ou avec une toiture à deux pans de pente symétrique. Leur hauteur est limitée à un niveau droit.

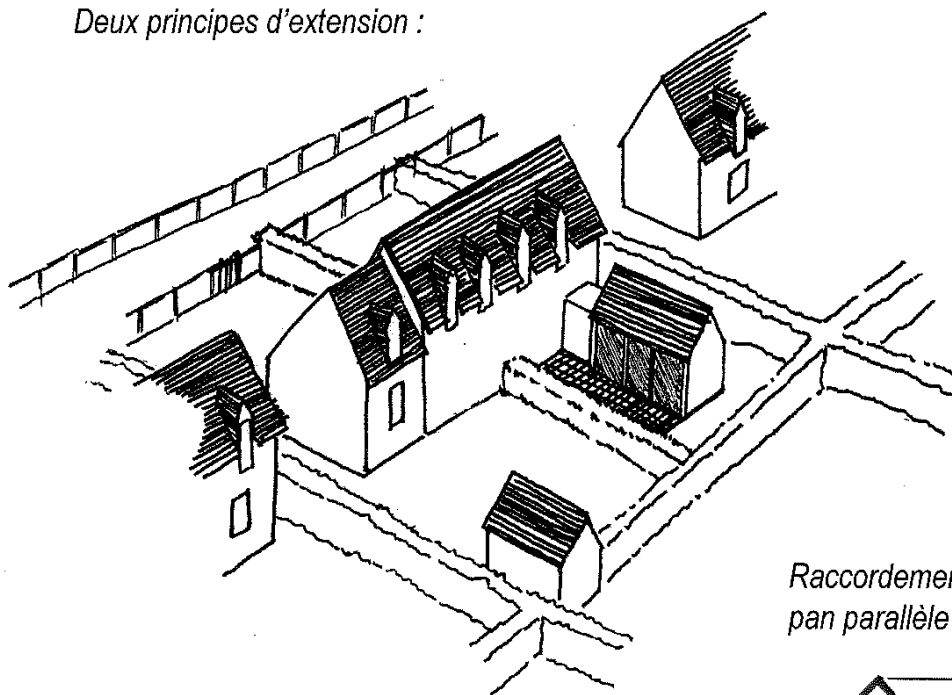
Les extensions présentent des volumes simples aux proportions similaires à celles des constructions existantes. Elles ne peuvent comprendre qu'un niveau et des combles.

Si elles sont implantées en pignon :

- leur volume sera légèrement moins large que le volume principal pour les constructions de type 1, 2, 3 et 6 ;
 - pour les constructions de types 5, leur volume prolongera le volume des « ailes » déjà existantes ;
- Pour les constructions de type 2 et 4, des volumes avec des toitures terrasse faciliteront la jonction avec le volume principal.

Si elles sont implantées en façade : leur volume sera perpendiculaire ou parallèle au volume principal ; il présentera un retrait par rapport au volume principal ; Pour les volumes présentant une toiture on préférera le raccordement sur la toiture principale d'une toiture à deux pans symétriques ; Cependant, les extensions qui présentent une toiture à un seul pan à faitage parallèle au faitage principal comme les vérandas), se raccorderont à la façade principale sans dépasser le tiers de la longueur de la toiture existante.

Deux principes d'extension :



Raccordement d'une extension à un seul pan parallèle au faitage principal :

