

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 le20.04/2000

Modification n° 3 27.03/2001

Modification n° 4 19.12/2001

Modification n° 504.07/2005

PLU approuvé le08.11/2010

Modification n°1.....29.06/2017

Modification n°2.....31.05/2018

3a – RÈGLEMENT 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 caravaning 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.