

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 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 (déboureur, 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.