

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

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, caravaning 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

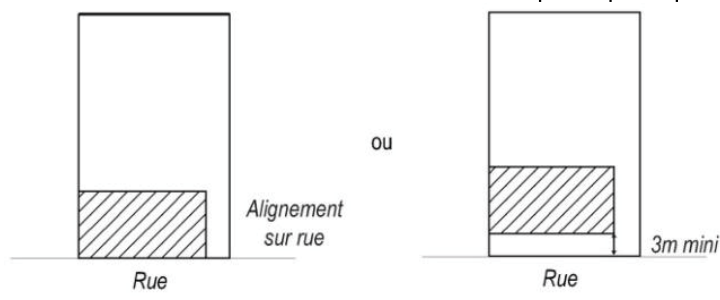
Art. 1AU.5

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
 - o 1.5 m² par logement de type chambre, studio, F1 ou F2
 - o 3 m² par logement de type F3 ou F4
 - o 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