

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 - PLAN LOCAL D'URBANISME APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire
en date du :

LE PRESIDENT
M. Joël BRUNEAU

1a - RAPPORT DE PRÉSENTATION de la modification n°1



1. Objet de la procédure

Rappel de l'évolution du document de planification

POS - Élaboration	approuvée le	8 Juillet 1981
POS - Révision N°1		20 avril 2000
PLU - Élaboration	"	8 novembre 2010

Cette procédure de modification est engagée pour :

- Prendre en compte les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, issues des Lois ALUR et MACRON ;
- Créer un emplacement réservé pour un cimetière et mettre à jour la liste ;
- Procéder à des ajustements du règlement, pour l'adapter au contexte et attentes actuels.

2. Prise en compte des lois ENE, ALUR et MACRON

Prise en compte des restrictions apportées par les articles R123-7 et R123-8 du code de l'urbanisme à l'implantation des constructions publiques ou d'intérêt collectif dans les zones A et N (loi ENE)

Ces deux articles précisent que seules peuvent être autorisées dans les zones A ou N " les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors 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."

MODIFICATION DU PLU :

En conséquence, cette restriction est ajoutée et vient remplacer les droits précédents en A2 et N2.

Suppression des dispositions des articles 5 : "superficie minimale des terrains"

Les dispositions retenues aux articles A5 et N5 qui prescrivait une taille minimale de terrain pour la réalisation d'un dispositif autonome d'assainissement, sont supprimées. Aucune taille minimale ne peut plus être prescrite a priori. Si nécessaire, des prescriptions pour permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement des eaux usées seront précisées par le SPANC.

MODIFICATION DU PLU :

Ces dispositions sont supprimées en A5 et N5.

Suppression des dispositions des articles 14 : "COS"

Les dispositions retenues à l'article U14, qui ne sont plus applicables depuis la Loi ALUR sont supprimées. Vu les objectifs de densification fixés par le SCOT et le PLH et une règle limitant l'emprise au sol à l'article U9, aucune nouvelle disposition n'est retenue.

MODIFICATION DU PLU :

Les dispositions de l'article U14 sont supprimées.

Prise en compte des nouvelles dispositions fixées aux articles L151-12 et suivants

La loi Macron adoptée en août 2015, définit les nouvelles conditions applicables à la construction d'extensions et d'annexes dans les zones A et N, après que la loi ALUR les avait interdites, nonobstant les dispositions prévues par les PLU. Ainsi,

1- la rédaction de l'article L151-12 dispose, qu'en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (voir article L151-13) :

" Dans les zones agricoles ou naturelles (...) le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. "

" Dans les zones agricoles ou naturelles (...) les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. "

2- la rédaction de l'article L151-13 dispose :

"Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

(...)

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. "

Après examen de la réglementation actuelle et du contexte local :

- il n'est pas retenu de permettre le changement de destination du site agricole présent en zone N, ni des constructions en zone A, par une désignation des constructions sur le règlement graphique ;
- La possibilité de créer des abris de jardin en zone Ns est supprimée, vu le nouveau cadre réglementaire et le projet de délimitation du périmètre de protection rapprochée des forages de la Gronde ;
- Les équipements nécessaires à l'accueil des gens du voyage ayant été réalisés dans le secteur Nv, aucune adaptation de la réglementation justifiant une consultation de la CDPENAF n'est nécessaire.

MODIFICATION DU PLU :

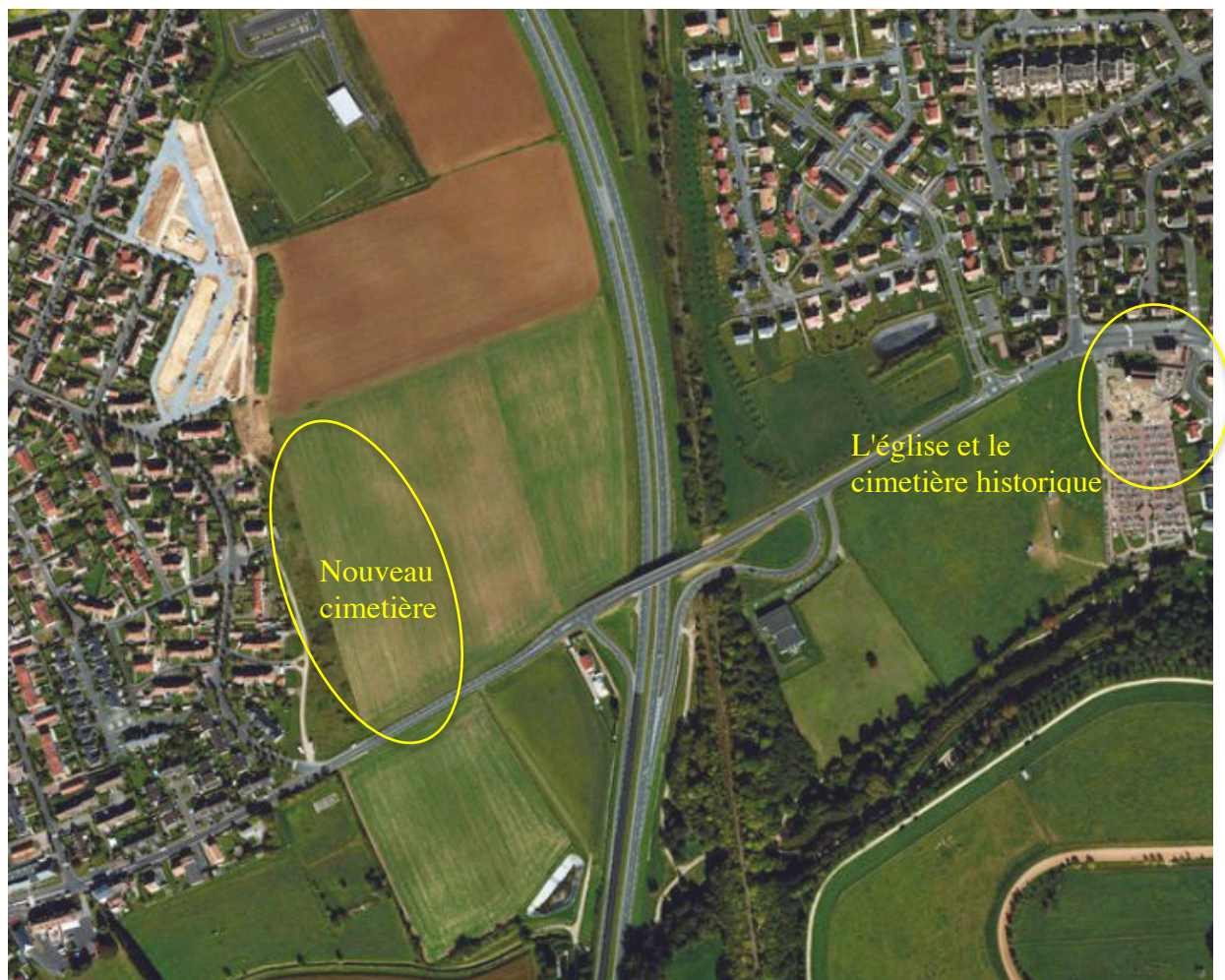
L'article N2 est modifié en conséquence.

3. Évolution de la liste des emplacements réservés

Mise en réserve d'un nouvel emplacement pour la création d'un cimetière

La commune a besoin de créer un nouveau cimetière. Il devra trouver sa place sur un site bien desservi, facile d'accès depuis l'église, et à l'écart des forages et de la Gronde.

Il a ainsi été retenu de le disposer au sud-est du quartier du Plateau, en bordure de la rue de l'Église (RD403). Il viendra s'ajouter à l'ER6 déjà réservé pour la création d'une voie verte nord sud. Il prolongera les terrains communaux qui sont situés dans le futur périmètre de protection rapprochée de forage et qui sont réservés à la mise en place d'une agriculture de proximité telle que le maraichage biologique.



L'emplacement retenu se situe pour partie sur une prairie et pour partie sur un labour. Le terrain est exploité par un agriculteur de la commune, qui arrêtera prochainement son activité et qui est propriétaire exploitant de parcelles voisines.

MODIFICATION DU PLU :

L'ER6, au profit de la commune est étendu, sa superficie est portée à 2,8 hectares et sa destination est complétée.

Modification d'emplacements réservés

L'ER1 est modifié : le projet de création d'un espace vert est abandonné, vu la proximité d'espaces verts collectifs ; seul le projet d'une liaison pédestre est maintenu sur la parcelle, pour relier les deux espaces collectifs voisins.

L'ER8 est modifié : la création du passage pédestre est apparue impossible le long du ruisseau. Elle est en conséquence reportée plus au sud, ce qui mettra en communication les chemins de Giberville avec ceux de Mondeville.

Mise à jour de la liste des emplacements réservés

L'ER7 qui a été acquis et l'ER9 qui a été réalisé, sont supprimés de la liste.

ER 1 - Aménagement d'espaces verts et de voirie	1 100 m ²
Création d'une liaison pédestre entre deux espaces verts collectifs /largeur 3m	155 m ²
ER 2 - Aménagement de l'espace public	200 m ²
ER 3 - Extension du parc et aménagement d'un équipement d'accueil pour le public	550 m ²
ER 4 - Extension et aménagement du parc	a : 250 m ²
-	b : 90 m ²
-	c : 720 m ²
-	d : 950 m ²
ER 5 - Aménagement d'une aire de stationnement	1 800 m ²
ER 6 - Aménagement d'une aire de stationnement, d'une voie verte et création d'un cimetière	2 500 m ² 2,8 ha
ER 7 - Réalisation d'une voie verte et aménagements paysagers	2 200 m²
ER8 - Création d'une voie verte jusqu'à la limite communale de Mondeville - <i>emprise</i> :	5 m x 250 310 ml
ER9a/b - Création d'une voie cyclable le long de la limite communale	<i>emprise</i> 5 m x (180 + 160ml)

4. Création d'une "servitude de projet" (article R151-41/5°)

Contexte et enjeux

La commune de Giberville souhaite encadrer l'évolution des terrains qui bordent la partie sud du bourg, le long de la route de Rouen.

LES ABORDS DE LA ROUTE DE ROUEN



En effet, l'évolution de l'urbanisation le long de cette voie (sur la commune et sur les communes voisines) engage à reconsidérer son statut, à encadrer les mutations à venir (en particulier sur le site immédiatement au sud du bourg), et à valoriser son paysage urbain. Pour cela, en concertation avec Caen-la-mer, la commune a engagé une étude de faisabilité, permettant d'étudier les réorganisations et mutations nécessaires sur ce secteur. Elle permettra de préciser :

- les conditions nécessaires à la desserte routière ou par les réseaux, de la frange nord de la zone d'activités ;
- la destination des constructions à venir ou les changements de destination à favoriser ;
- les aménagements paysagers et formes urbaines nécessaires à la requalification de cette façade urbaine.

Dans l'attente de ses conclusions, le conseil municipal a retenu l'instauration d'une servitude de projet, en application des dispositions de l'article L151-41 du code de l'urbanisme :

" Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

(...)

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. "

Modification du règlement des zones U et UE

Il est ainsi retenu l'inscription sur le règlement graphique, d'un périmètre au sein duquel des dispositions réglementaires spécifiques sont retenues en zone UE et en zone U.

Celles-ci permettent :

- l'extension limitée et la construction d'annexes pour les logements existants et ceux dans la limite de 30m² de surface de plancher supplémentaire,
- le changement de destination au profit de commerces ou services,
- l'implantation d'équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt général si elle ne conduit pas à renchériser ou empêcher l'aménagement ultérieur du secteur.

MODIFICATION DU PLU :

Le règlement graphique ainsi que les articles U1, UE1, U2 et UE2 sont complétés en conséquence.

5. Modification du règlement écrit

Modifications pour faciliter la densification dans l'existant

Un des principaux objectifs de la loi ENE (dite Grenelle 2) est l'utilisation économe de l'espace. Sa mise en œuvre conduit à favoriser la densification dans l'existant. En conséquence, il est retenu d'appliquer les règles du PLU au regard de la parcelle initiale, ce qui autorise plus de latitude d'aménagement, qu'une application au regard des parcelles issues de division en propriétés ou en jouissance, comme le prévoit l'article 4 des dispositions générales du règlement.

MODIFICATION DU PLU :

L'article 4 des dispositions générales du règlement est supprimé.

Modification des retraits applicables aux commerces

Pour faciliter l'extension (et donc le maintien) de commerces et services en centre-ville, la réglementation des retraits le long des voies est revue : le retrait minimal est réduit à 2m. De plus une règle d'exception est retenue à l'article U6 pour permettre l'accessibilité des constructions existantes.

MODIFICATION DU PLU :

L'article U6 est modifié en conséquence.

Densification dans les zones d'activités (articles UE7/ 1AUe7)

Pour faciliter l'extension (et donc le maintien) d'entreprises ou d'équipements présents dans les zones d'activités ou une meilleure occupation sur les parcelles à urbaniser :

- les prescriptions de retrait le long des limites séparatives de propriétés sont revues : le retrait minimal est réduit à 3m (soit un passage de véhicule). On rappellera cependant que cette disposition n'exonère pas les entreprises des retraits nécessités par leurs obligations de sécurité et d'entretien,
- le recul le long de l'autoroute est modifié et reporté graphiquement : il correspond à une distance de 30m comptée par rapport au bord de chaussée de la voie d'autoroute (et non des voies-annexes de l'aire de repos),
- la hauteur maximale retenue en 1AUe est supprimée ; cette disposition ne concerne pas la zone 1AUEc.

MODIFICATION DU PLU :

Les articles UE7, 1AUe7 et 1AUe10 sont modifiés en conséquence.

Le règlement graphique est complété.

Implantation d'annexes en zone U

Pour faciliter la densification douce des quartiers d'habitat, la possibilité d'implanter des annexes en limite séparative de propriété est introduite en zone U (elle existait dès à présent en zone Up).

MODIFICATION DU PLU :

L'article U7 est modifié en conséquence.

Adaptation du règlement aux spécificités architecturales du quartier Libera (Ub)

Vu les spécificités architecturales des programmes de logements du quartier Libera, la (petite) partie du quartier présente sur Giberville est exemptée des règles sur les matériaux et sur les pentes de toiture.

MODIFICATION DU PLU :

L'article U11 est modifié en conséquence.

Autorisation des toitures-terrasses en Up

L'obligation faite aux extensions d'être couvertes avec des toitures à deux pans apparaissant trop contraignantes (et coûteuses), la réglementation est revue pour permettre les travaux d'adaptation des logements du quartier du Plateau : les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions.

MODIFICATION DU PLU :

L'article U11 est modifié en conséquence.

Modification de la réglementation des couleurs et aspects (articles 11)

La gamme colorée autorisée pour les façades est précisée : les gris tendant vers les bruns dits aussi "grège" sont explicitement autorisés.

La couleur des clôtures en Us est rendue moins limitative.

Pour permettre les bardages en bois (ou simili bois), la disposition qui interdisait "les imitations de matériaux" en zone U, est supprimée.

Sur le plateau, il est rappelé que les constructions doivent s'inspirer des typologies décrites dans le rapport de présentation.

MODIFICATION DU PLU :

Les articles U11, A11 et N11 sont modifiés en conséquence.

6. Mises à jour

Mise à jour des dispositions générales du règlement

Les références aux codes de l'urbanisme (dont les articles d'ordre public) et le glossaire, sont mis à jour. Ainsi :

- les définitions dorénavant sans objet sont supprimées : COS, SHON, SHOB, ...
- la définition de la SURFACE DE PLANCHER est ajoutée ;
- la définition du "lotissement" est mise à jour ;
- la définition de l'emprise au sol, telle qu'elle résulte dorénavant du Code de l'urbanisme est mise à jour ;
- le titre des articles A14 et N14 est mis à jour.

Une introduction au glossaire est ajoutée pour préciser le cadre de son application.

Mise à jour du fond de plan

Le fond de plan est mis à jour avec le dernier fichier de cadastre disponible. Les tracés sont ajustés en conséquence.

Renvoi au règlement d'assainissement de Caen-la-mer

Pour l'information des pétitionnaires, le renvoi aux documents de Caen-la-mer est complété.

Renvoi aux normes de stationnement du PDU

Afin de prendre en compte les dispositions du PDU approuvé en décembre 2013, les orientations en ce qui concerne le stationnement des cycles sont reportées en annexe du règlement. Les articles 12 des zones y renvoient.

MODIFICATION DU PLU :

Les articles U12, UE12 et 1AUe12 sont complétés en conséquence.

7. Compatibilité de la modification avec les dispositions des articles L153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme

Les modifications qui précèdent sont compatibles avec les dispositions des articles L153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme, en effet :

- Elles ne changent pas les Orientations définies par le PADD, elles ne constituent que des adaptations de leur mise en œuvre ;
- Elles ne réduisent ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle, ni aucune protection ;
- Elles n'ouvrent aucune nouvelle zone à l'urbanisation.