

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 UE



Caractère de la zone

La zone UE est destinée à l'accueil d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales, ou de services) et d'équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la vocation est compatible avec les premières.

Les prescriptions qui suivent s'appliquent dans la limite des dispositions propres à d'autres réglementations (installations classées pour la protection de l'environnement, incendie...).

Article UE.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UE.1

En cohérence avec le caractère de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les carrières,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article UE2,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, PRL, ...),
- Les abris de fortune.

De plus :

Dans le secteur de recul dessiné sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes constructions ;
- Toutes installations susceptibles de produire des nuisances incompatibles avec la destination des parcelles limitrophes, qui ont vocation à s'insérer dans un quartier à dominante d'habitat ;

Dans le périmètre du secteur grevé d'une "servitude de projet" au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme : les constructions ou installations qui ne sont pas prévues par l'article U2 sont interdites.

Article UE.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. UE.2

Logements : Seule la construction des logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone est autorisée.

Elle l'est sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.

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 des infrastructures terrestres.

Présence d'eaux à faible profondeur et ruissellements : Du fait des risques de présence d'eaux à faible profondeur, due à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les constructions ou infrastructures enterrées seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Dans le périmètre du secteur grevé d'une "servitude de projet" au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme :

- le réaménagement des constructions existantes est autorisé ; elles pourront faire l'objet d'extensions ou d'annexes (en une ou plusieurs fois) dès lors que la surface de plancher ajoutée à la surface de plancher existante lors de l'approbation de la modification N°1 du PLU n'excédera pas 30m².
- le changement de destination est autorisé au profit de commerces ou services ;
- les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt général sont autorisés s'ils ne conduisent pas à renchérir ou empêcher l'aménagement ultérieur du secteur.

Article UE.3 Accès et voirie

Art. UE.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 aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 5m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. 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 des questions de sécurité.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UE.4 Desserte par les réseaux

Art. UE.4

I - EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

➤ ***voir le règlement d'assainissement et son cahier de prescriptions techniques sur le site de Caen la Mer***

- 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 résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales (dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) :

"Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux. "

c) 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 UE.5 Superficie minimale des terrains

Art. UE.5

Néant.

Article UE.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. UE.6

Les constructions respectent les reculs portés sur le règlement graphique. En leur absence, elles sont implantées à une distance au moins égale à :

- RD675 : 20m de l'alignement
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile : 10m de l'alignement.

Cependant 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 aux voies.

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 UE.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. UE.7

Les constructions respectent les reculs portés sur le règlement graphique.

De plus, les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives 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 propriété. Cette distance ne sera jamais inférieure à 3m.

Rappel : La « zone de recul » portée au règlement graphique ne peut recevoir aucune construction.

Cependant 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.

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 UE.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. UE.8

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

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 UE.9 Emprise au sol des constructions

Art. UE.9

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE.10 Hauteur des constructions

Art. UE.10

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m.

Elle est comptée par rapport au point le plus haut de la toiture ou de l'acrotère et le sol existant avant travaux sous l'emprise de la construction.

Au-delà de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, antennes, portiques... ou les ouvrages nécessaires aux équipements d'infrastructure ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. UE.11

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière. Les toitures visibles doivent

être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. On préférera, pour les volumes simples, le masquage des toitures à faible pente par des acrotères.

Les ouvrages techniques seront intégrés à l'architecture de la construction (sous grille par exemple).

La couleur des matériaux de façades sera harmonieuse avec celles des constructions voisines.

Les couleurs vives sont strictement limitées aux éléments de modénature et de publicité.

Les matériaux de toiture seront de couleur sombre. Les matériaux brillants sont interdits; Les panneaux solaires ainsi que les toitures végétalisées sont autorisées.

CLOTURES

Clôture sur voies :

- Elles auront une hauteur maximale de 2m.
- Elles seront composées d'une haie basse taillée doublée ou non de grillage rigide sur potelets de couleur sombre (vert ou noir).
- Elles masqueront depuis les voies, les aires de stationnement de véhicules utilitaires, les dépôts de matériel ou matériaux ou les cours de service
- Elles seront exemptes de toute publicité ou raison sociale.

Clôture sur limites séparatives :

- Elles auront une hauteur maximale de 2m.

Article UE.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. UE.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Chaque entreprise assurera dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité y compris le stationnement des cycles.

➤ voir en annexe les orientations du PDU

Article UE.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. UE.13

Pour les haies et plantations, seules les essences locales sont autorisées.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul le long des voies seront plantés. En bordure des voies suivantes : RD675, RD230, Rue J. Prévert et Rue P. Fort, la « plantation à créer » portée sur le règlement graphique sera composée d'un alignement d'arbres de haute tige, distant de la clôture (ou de l'alignement en son absence) de 2,5 m ; Les arbres seront plantés avec un pas au plus égal à 7m ; S'il existe une clôture grillagée, elle est doublée d'une haie basse taillée.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essence locale masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.

Obligation de planter :

Le quota d'arbres le plus important sera pris en compte :

- 10% de l'unité foncière sera traité en espace vert et planté d'arbres à raison de 1 arbre de haute tige par tranche de 1 000m² d'unité foncière.
- les aires de stationnements des véhicules légers (pour le personnel ou la clientèle) seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Article UE.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. UE.14

Néant.