

GAVRUS

Département du Calvados (14)

Commune de Gavrus (*maitre d'ouvrage*)

Révision du Plan d'Occupation des Sols Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

IV. Règlement écrit

Arrêt du projet

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 14 novembre 2016.

Le Maire
Philippe BOUCHARD

Emergence
102 Ter, Avenue Henry Chéron
14000 CAEN
02.50.08.76.48
contact@emergence-urbanisme.fr

É**MERGENCE**
ÉTUDES ET CONSEILS EN URBANISME

Zone U

Caractère de la zone

Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle comprend :

- Un secteur Ua correspondant aux constructions essentiellement anciennes et traditionnelles, les plus denses ou situées dans le centre bourg.
- Un secteur Ub correspondant à des constructions plus récentes et à dominante d'habitat pavillonnaire.

Article U1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Seules les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article U2 sont autorisées.

Article U2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Seuls sont autorisés,

- Les constructions et extensions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, et leurs sous-destinations, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation dominante d'habitation.
- Les constructions et extensions à destination d'habitation (logement et hébergement).
- Les extensions et aménagements à destination d'exploitation agricole liés à des constructions existantes et à des activités en place à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et extensions à destination de commerce et d'activités de service, en dehors de la sous destination de commerce de gros, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation dominante d'habitation.
- Les constructions et extensions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, en dehors des sous destination d'industrie et d'entrepôt, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation dominante d'habitation.
- Les changements des destinations des constructions et extensions dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation d'habitation et qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'intérêt collectif et services public, à l'activité agricole et ceux nécessaires aux constructions, extensions et installations admises dans la zone.

De plus,

- Dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, seules les occupations ou utilisations du sol les intégrant sont autorisées.
- Dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les opérations couvrant partiellement le secteur à aménager devront contribuer à l'aménagement de l'ensemble des parties communes du secteur, proportionnellement au nombre de logements créés sur l'ensemble des logements projetés.
- Toute intervention sur des éléments remarquables identifiés sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) du code de l'urbanisme sont autorisées.
- Dans les terrains où sont prévues des implantations commerciales, des dispositions spécifiques d'aménagements et d'organisation du stationnement doivent être mises en œuvre dans un souci de limitation de la consommation d'espace.
- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux comportant sur une surface de plancher de plus de 5 000 m² devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage et justifier de la desserte du projet par un transport collectif.
- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² devront prévoir également leur construction sur au moins deux niveaux. Ils devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.
- Dans les secteurs de débordement de nappe phréatique, toute nouvelle construction et extension est interdite, et, lorsqu'en période de très hautes eaux la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 mètre de profondeur les sous-sols sont interdits ainsi que l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs de débordement de cours d'eau, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits.
- Dans les zones d'aléa de retrait et gonflement argileux moyen à fort, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions.

Article U3 : Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. La voie peut correspondre à une servitude de passage.

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 fond voisin, avec une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. Le permis de construire peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité publique. Des accès groupés ou mutualisés pourront être imposés pour des motifs de sécurité ou d'aménagement.

La création de voies est soumise aux conditions suivantes :

- Leur prolongement vers un espace non privatif d'opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.
- Les voies en impasse seront aménagées, dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

Article U4 : desserte par les réseaux

✓ Eau potable

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

✓ Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle le nécessitant.

✓ Eaux pluviales

Les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. L'infiltration temporisée est recommandée.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales de toiture.

Article U5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article U6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes constructions nouvelles, extensions ou annexes peuvent être implantées à l'alignement des voies, ou en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des ou de l'alignement futur des voies lorsque celles-ci doivent faire l'objet de travaux de redressement ou d'élargissement.

Des reculs différents pourront être autorisés le long des voies nouvelles publiques ou privées suivant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

L'implantation suivant l'alignement de fait des façades principales des constructions des unités foncières voisines est également autorisé. En cas d'alignement de fait différents dans les terrains voisins de part et d'autre, une implantation de la façade principale suivant la moyenne des retraits est également autorisée.

De plus, pour l'extension de bâtiments existants, l'alignement de fait ou le recul pourra être maintenu dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

Le long d'une voie douce, les constructions extensions et annexes pourront s'implanter à l'alignement.

Les abris de jardin ne pourront être implantés qu'à l'extérieur d'une bande de 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie, cette bande peut être réduite pour se limiter à celle matérialisée par le prolongement de la façade avant de l'habitation existante.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance de l'alignement des voies équivalente au minimum à 2 fois la hauteur de l'installation, pris au point le plus haut par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 20 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

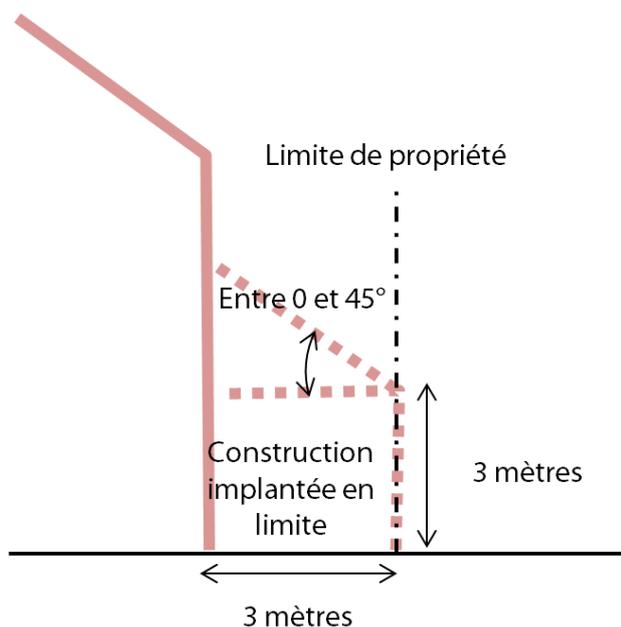
Article U7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en limite séparative, la distance comptée horizontalement du nu extérieur d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres d'éloignement (les débords de toiture, appuis de fenêtre, escalier extérieur, etc... ne sont pas soumis à cette règle.)

Sur les limites séparatives, seules sont autorisées :

- Les constructions d'une hauteur sur ladite limite inférieure à 3 mètres et présentant, par la suite, vers l'intérieur du terrain une ligne de fuite de pente de toiture de 45° maximum. Au-delà des 3 mètres d'éloignement, comptés horizontalement, vers l'intérieur de la propriété, les hauteurs de l'article 10 s'appliquent.

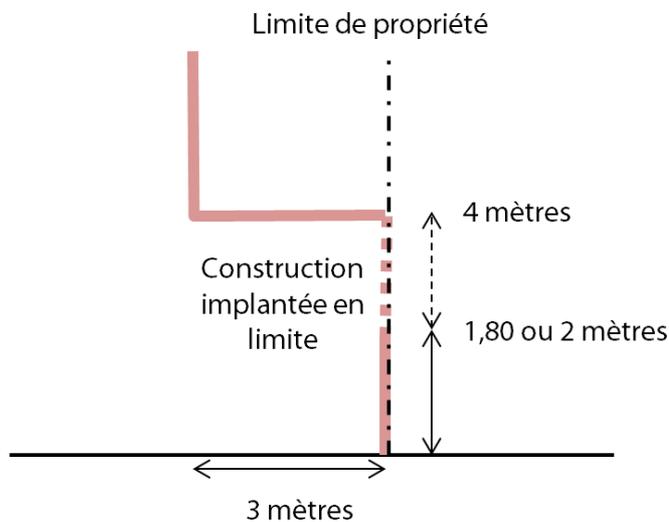
Coupe indicative :



- Les constructions à double pente égale avec faitage à 5 mètres maximum et 3 mètres à l'égout de toiture; si le mur implanté en limite séparative est un pignon, ou, si le mur implanté en limite séparative est le long pan, à condition que celui-ci n'excède pas 7 mètres de longueur, non cumulables au-delà de 10 mètres de linéaire total, avec d'autres constructions préalablement implantées en limite séparative.

- Les constructions sur ladite limite inférieure à 4 mètres de haut, dès lors que le pan implanté sur la limite est à claire voie, avec des jours de 15 cm minimum, dans sa partie supérieure. Dans sa partie inférieure, le pan pourra être plein jusqu'à 1,80 m ou constitué d'une haie dense jusqu'à 2 mètres de hauteur. Le prolongement la construction vers l'intérieur de la propriété, jusqu'à une distance de 3 mètres devra correspondre à un toit d'une pente inférieure à 5°. Au-delà, d'une distance de 3,00 mètres les hauteurs définies à l'article 10 s'appliquent.

Coupe indicative :



- Les constructions en adossement à un bâtiment voisin ou à un mur existant en contigu sans en excéder la hauteur ni la longueur.
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics d'une hauteur maximale limitée à 5 mètres sur la limite séparative.

Nonobstant les dispositions de l'article, les abris de jardins de 15 m² maximum d'emprise au sol et d'une hauteur de 2,50 m maximum pourront être implantés soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 0,50 m de la limite séparative lorsqu'il s'agit de préserver une haie.

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance de l'alignement des voies équivalente, au minimum à 2 fois la hauteur totale de l'installation, pris au point le plus haut par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 20 mètres.

Article U8 : implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article U9 : Emprise au sol des constructions.

Dans le secteur Ua, l'emprise au sol des constructions, extensions et annexes, sur la propriété, est limitée à 50% maximum.

Dans le secteur Ub, l'emprise au sol des constructions, extensions et annexes, sur la propriété, est limitée à 40% maximum.

Article U10 : Hauteurs des constructions

✓ En secteur Ua

Le nombre maximal de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à trois y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

La hauteur des constructions et extensions est limitée à 12 mètres maximum pris au point le plus haut (hors ouvrage de faible emprise : souche de cheminée...) et comptée depuis l'altimétrie moyenne du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

✓ En secteur Ub

Le nombre maximal de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à deux y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

La hauteur des constructions et extensions est limitée à 8 mètres maximum pris au point le plus haut (hors ouvrage de faible emprise : souche de cheminée...) et comptée depuis l'altimétrie moyenne du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

✓ Dans la zone

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m maximum (au-dessus du terrain naturel).

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement pourra être augmentée progressivement, compte tenu de la pente.

Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Toutefois, Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne pourront excéder de plus d'1 mètre la hauteur maximale de l'habitation principale présente sur la propriété. En l'absence d'habitation sur la propriété, la valeur retenue est celle de l'habitation la plus proche.

Article U11 : Aspects extérieurs

✓ Esthétique générale

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, ne doivent pas porter atteinte par leurs aspects extérieurs, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Cette disposition prévaut sur toutes les autres.

Les constructions bioclimatiques et les toits plats sont autorisés dès lors que leurs aspects et leurs teintes reprennent ou revisitent à leur compte les éléments bâtis environnants.

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) sont autorisés et ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

En particulier, les prescriptions suivantes seront exigées pour les différentes constructions, selon leur destination :

✓ **Matériaux**

○ *Façades et soutènement :*

Les matériaux naturels sont recommandés : bois, pierre de Caen, verre, zinc, cuivre. Les matériaux préfabriqués devront recevoir un enduit teinté dans la masse ou un bardage bois. Les murs de soutènement en béton coulé doivent être peints ou enduits. Les teintes devront être pastel et ne pourront correspondre à des couleurs primaires ou vives.

Le bac acier de couleur sombre est autorisé pour les constructions à usage agricole dans les conditions de l'article U2.

Les ouvertures principales des constructions à usage d'habitation pourront être accompagnées de modénatures, de chaînage ou d'appareillage les soulignant.

○ *Couvertures :*

A l'exclusion de tout autre matériau, les couvertures pourront être réalisées, aux choix ou en association :

- En ardoise petit modèle,
- En tuile plate traditionnelle,
- En terre cuite petit moule,
- En verre,
- En zinc,
- En béton teinté dans la masse (brun foncé),
- En panneaux solaires ou photovoltaïques,
- En toiture végétalisée.
- En bac acier de couleur sombre hors construction à usage d'habitation principale.

De plus et uniquement, pour les toits plats masqués par un acrotère :

- En bardeau d'asphalte,
- En plaque ondulée bitumée,
- En plaque polycarbonate,

Les équipements d'intérêt collectif et de service publics et les abris de jardin de moins de 15 m² pourront de plus être couverts par tout matériau compatible avec l'environnement existant.

✓ **Formes et volumes**

Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées.

✓ **Toitures :**

Les toitures à deux versants devront avoir des pentes symétriques obligatoirement comprises entre 40° et 60°, à l'exception des avancées de façade et appentis dont la pente symétrique peut être légèrement inférieure.

Les toitures à quatre pentes principales ne sont autorisées que dans le cadre de maison de maître avec un étage droit et pente de toit minimale de 40°.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions des constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Les toitures à un ou plusieurs versants de faibles pentes ne sont autorisées que dans le cadre de création architecturale affirmée, pour les constructions et annexes implantées en limite séparative, pour les vérandas, pour les abris de jardin inférieurs à 15 m².

Les toitures de faible pente (inférieure à 5%) sont autorisées et seront accompagnées d'un acrotère horizontal.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

✓ **Éclairage des combles :**

Seules sont autorisées les lucarnes bâtières, à chevalet et autres capucines ainsi que toute fenêtre de toit ou puit de lumière encastrée dans la pente de couverture.

✓ **Annexes**

Les constructions d'annexes seront en harmonie avec le bâtiment principal. Au-delà de 15 m² d'emprise au sol, un abri de jardin sera considéré comme une annexe.

✓ **Clôtures**

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,20 mètre sur rue ou emprise publique et sur les retours en limite séparative jusqu'à 5 m de profondeur. Elles sont limitées à 1,80 m maximum en limite séparative au-delà des 5 m de profondeur. En limite séparative, la hauteur peut être portée à un maximum de 2,00 m pour les haies vives au-delà des 5 m de profondeur.

Les boîtes à lettres et coffret d'alimentation (électricité et gaz) seront encastrés, sauf impossibilité technique, en domaine privatif.

La hauteur des murs de soutènement ne sera pas prise en compte pour le calcul de la hauteur de la clôture (il doit impérativement être enduit ou peint pour les bétons coulés).

Les clôtures seront constituées soit :

- De haies vives d'essences variées implantées à 0,75 m minimum en retrait des limites séparatives et d'alignement,
- De mur en pierre ou recouvert impérativement d'un parement pierre ou d'enduit,

- D'un dispositif à claire-voie,
- De grillage taillis soudé avec dalle de soubassement,
- De grillage simple torsion pour les clôtures en retrait de la façade sur rue.

Les portails sur rue seront supportés par une maçonnerie en harmonie avec l'habitation.

Article U12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera exigé au minimum 2 places de stationnement privatives par habitation créée.

Les installations et équipements publics prévoiront un nombre de places de stationnement pour les cycles adapté à leur fréquentation et notamment du stationnement pour les vélos.

Article U13 : Espace libre et plantations

Les parties non construites hors cheminements des parcelles doivent être traitées en espaces verts.

Les haies seront constituées d'essences locales variées et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires.

Un traitement paysager spécifique devra assurer l'insertion paysagère des projets d'activité économique.

Les aires de stockage devront être accompagnées d'un traitement paysager adapté pour qu'elles ne soient pas perceptibles depuis les voies.

Les éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Article U14 : Coefficient d'occupation des sols

Cet article n'est pas réglementé.