

# Commune de CHEUX

DÉPARTEMENT DU CALVADOS  
VILLE DE CHEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

**MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
APPROBATION  
A – NOTICE DE PRÉSENTATION**

**Vu pour être annexé à la délibération en date du 10 mai 2016.**

**Le Maire  
Michel LAFONT**

Modification n°1	approuvée le 01.09.2011
Modification Simplifiée n°1	approuvée le 24.05.2011
PLU initial	approuvé le 04.02.2008

AménaGéo  
102 Ter, Avenue Henry Chéron  
14000 CAEN  
02.31.65.02.20  
amenageo@amenageo.fr

**AMÉNAGÉO**  
VOTRE AVENIR EST NOTRE PRÉSENT

## Table des matières

---

Introduction.....	2
Les 5 objectifs de la procédure .....	6
Objectif n°1 : Organiser la poursuite du développement résidentiel .....	7
Objectif n°2 : Améliorer les conditions de circulation et de cheminement.....	13
Objectif 3 : Prendre en compte les nouvelles dispositions supracommunales .....	15
Objectif n°4 : Permettre et préciser les conditions d'évolution du bâti en zone A et N.....	17
Objectif n°5 : Faciliter la lecture et l'application du document .....	19
La traduction réglementaire des objectifs.....	20
Tableau des surfaces des zones.....	75
Annexes .....	76

### Contexte normatif

#### Article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, la Commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.*

*Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »*

### Historique du dossier

La commune de Cheux a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du **4 février 2008**.

Le document a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le **24 Mai 2011** visant à réduire les surfaces minimales et les reculs des constructions sur les limites nouvelles.

Le **1<sup>er</sup> septembre 2011**, le Conseil Municipal a approuvé une Modification du PLU ayant pour objectifs de prendre en compte une décision de justice, de permettre la création d'un nouveau siège d'exploitation agricole, d'adapter diverses règles relatives notamment aux stationnements et aux abris de jardin, et, de préciser une orientation d'aménagement relative au secteur **1AU**.

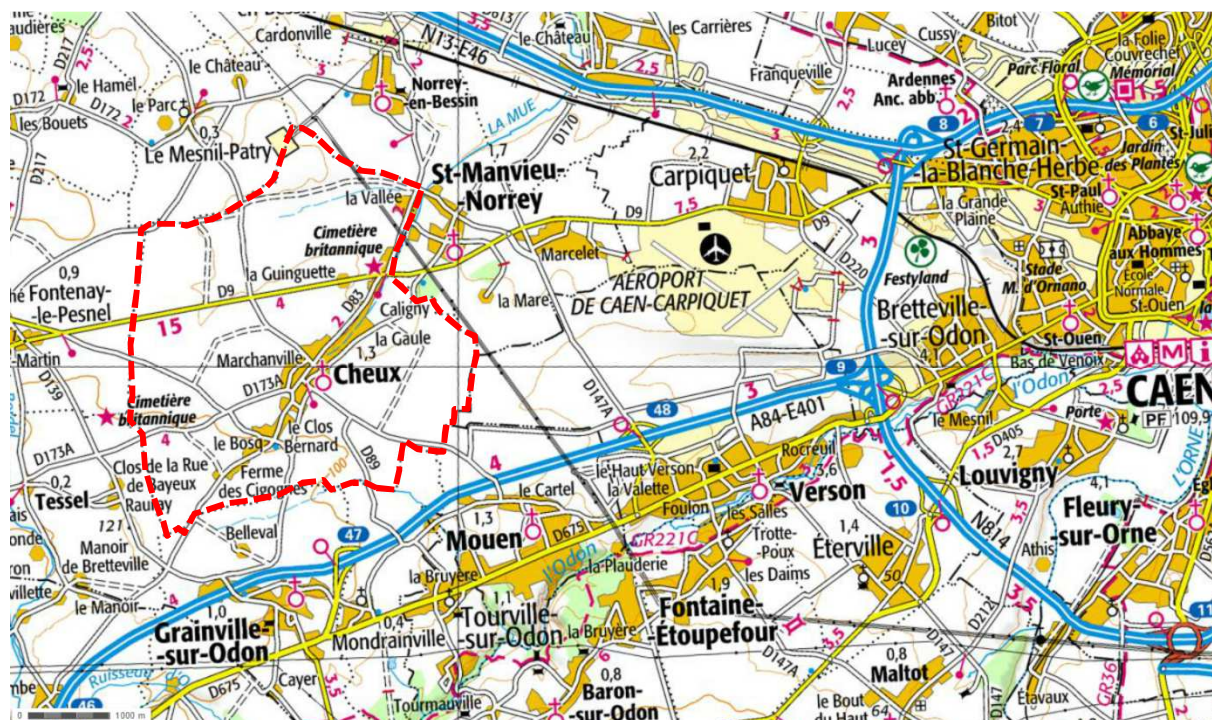
Le **30 avril 2015**, par délibération, le Conseil Municipal a institué le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones **U** et **AU** de la Commune.

La présente évolution du document d'urbanisme correspond à la **2<sup>ème</sup> Modification du PLU**. Elle a été prescrite par une délibération motivée du Conseil Municipal en date du **8 octobre 2015**.

## Présentation du territoire

CHEUX est une Commune étendue qui couvre 1439 hectares, à l'Ouest de CAEN, dans un espace périurbain très proche dans l'agglomération caennaise.

Les données INSEE de 2012 indiquent que 1277 habitants y résident pour un parc de 495 logements.



Géoportail.fr

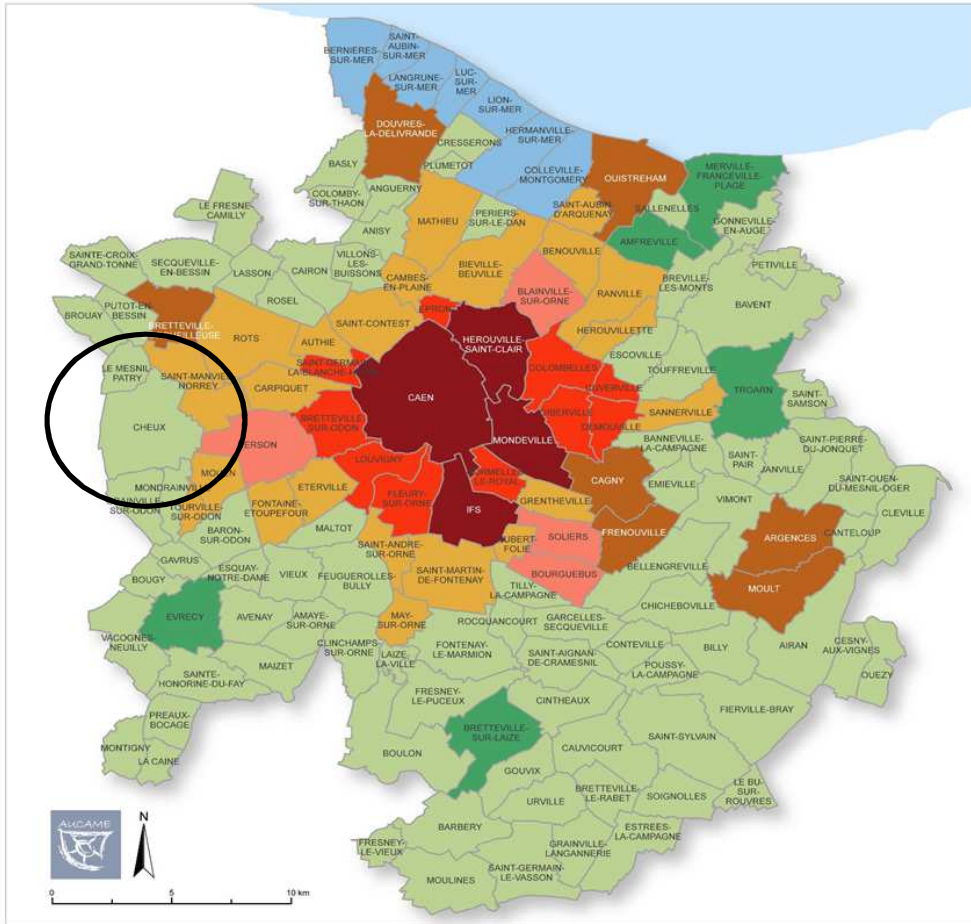
CHEUX est membre de la Communauté de Communes ENTRE THUE ET MUE.

Elle est comprise dans le Schéma de Cohérence Territoriale de Caen Métropole, où elle est identifiée dans l'espace rural ou périurbain.









« L'espace rural de Caen-Métropole compte 84 communes parmi les moins peuplées du territoire. Elles comptent toutes moins de 2000 habitants. Pour la plupart, elles n'ont connu qu'un développement limité depuis 20 ans. Les équipements y sont peu développés. Elles sont polarisées par des communes plus importantes et, en règle générale, ne sont pas au contact direct de la zone urbaine centrale.

L'agriculture productive et la majeure partie des sites présentant un intérêt écologique se situent également dans ces espaces ruraux. Pour ces communes, s'il n'est pas question de faire obstacle à leur développement, il apparaît clairement que celui-ci devra être modéré, contenu et particulièrement économe en espace. » [...] « Elles n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux services ou d'équipements autres que ceux nécessaires aux besoins de leur propre population, sauf s'ils sont reconnus d'intérêt intercommunal.

En tout état de cause, leur extension devra être rigoureusement proportionnée à leur taille actuelle. Ces communes devront, en outre, être particulièrement attentives à ne pas obérer l'activité agricole et devront justifier la nécessité pour elle de se développer sur des sites identifiés comme potentiellement riches au plan de la biodiversité dans la Trame verte et bleue du territoire de Caen-Métropole. » : Extrait du DOG du SCoT Caen Métropole.



Le territoire du SCoT Caen Métropole : [www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)

	Centre urbain métropolitain		Pôle principal
	Couronne urbaine		Pôle relais
	Pôle de proximité d'agglomération		Espace rural ou périurbain
	Couronne périurbaine proche		Communes côtières

« Concernant les Communes de l'espace rural ou périurbain pour une durée de 20 ans à compter de la date d'approbation du SCoT, l'espace total qui pourra être ouvert à l'urbanisation par les documents d'urbanisme est déterminé par la formule de calcul suivante :

*Nombre de logements (au 1<sup>er</sup> janvier de l'approbation du SCoT) X 0,025 = potentiel urbanisable en hectares en application du projet de développement de la commune et à répartir en zones d'urbanisation future à plus ou moins long terme.*

[...] *Les documents d'urbanisme devront prévoir que, pour les opérations situées dans les zones d'urbanisation future et portant sur un terrain dont la superficie est supérieure à 1 hectare : La densité minimale moyenne nette ne devra pas être inférieure à 12 logements par hectare.* » : Extrait du DOG du SCoT Caen Métropole.

En 2011, la grille d'analyse des documents d'urbanisme – *document de travail de Caen Métropole* – présente un nombre de logement en 2011 établi à 489.

Dès lors que le potentiel de densification apparaîtrait mobilisé, l'extension urbaine justifiée pourrait correspondre à un maximum de  $0,025 \times 489 = 12,2$  ha.

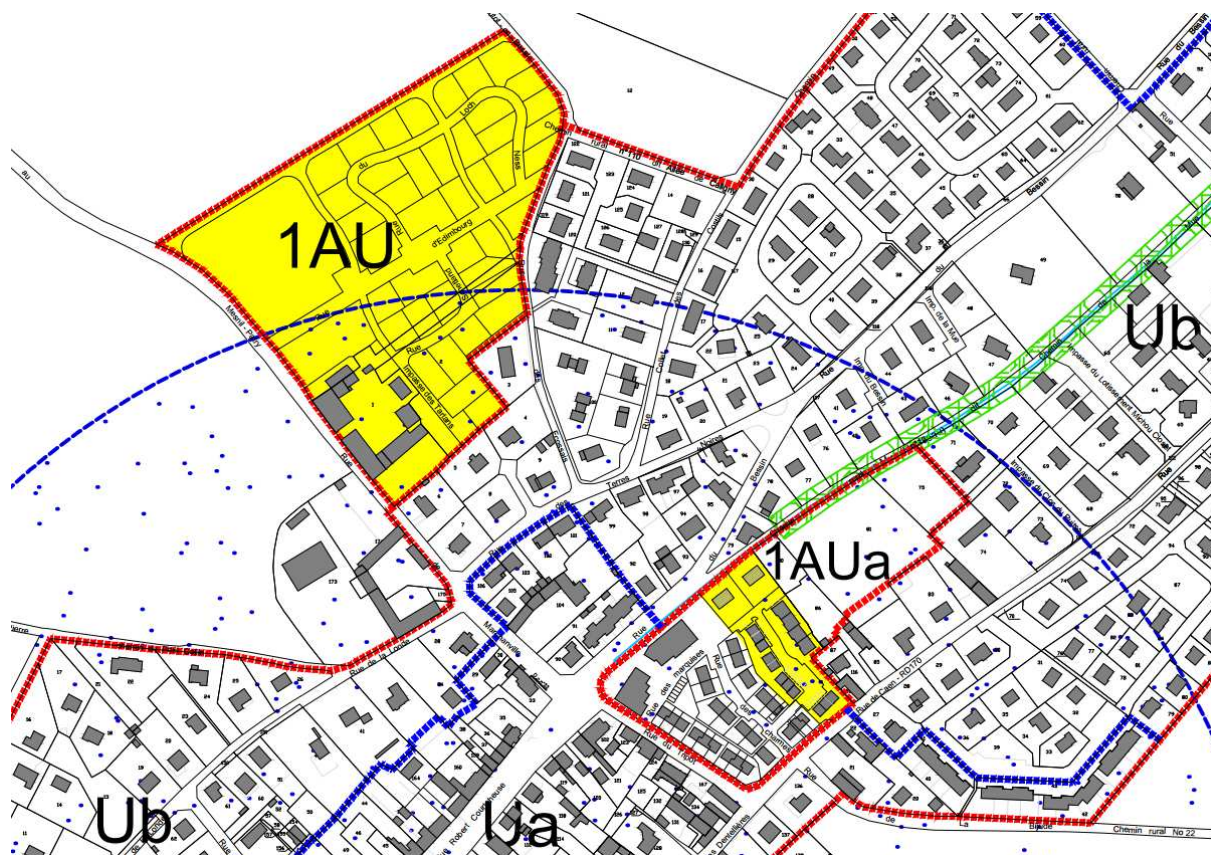
Les fiches détaillées du SCoT précisent :

« L'enveloppe spatiale définie par le calcul correspond donc au potentiel d'ouverture à l'urbanisation sur 20 ans des zones à urbaniser à dominante d'habitat. Ce potentiel comprend donc les zones NA et AU existantes du POS ou du PLU ne faisant pas l'objet d'une autorisation d'aménager au 14 février 2012 (date à laquelle le SCoT est devenu exécutoire), ainsi que les nouvelles zones 1AU et 2AU qui seraient inscrites à l'occasion d'une révision de PLU. »

Des 12,2 ha sont à déduire 4,6 ha correspondant aux surfaces des zones **1AU** (« Les Ecosais ») et **1AUa** (« Cœur de bourg II ») qui ont connu des permis délivrés après le 14 février 2012.

- Opération Les Ecosais : PA tacite, attesté le 19 mars 2012.
- Opération Cœur de bourg II : PC délivré le 4 novembre 2014.

**Le potentiel maximum d'extension urbaine à vocation d'habitat demeurant correspond à 7,6 ha.**



Extrait du règlement graphique en vigueur figurant en jaune les 4,6 ha à déduire des 12,2 ha

**Fin 2014, un document de travail, réalisé par le SCoT, a été remis à la Commune. Il présentait les éléments du PLU à adapter pour mettre en compatibilité le PLU.**

## Les 5 objectifs de la procédure

La Modification n°2 du PLU de CHEUX couvre 5 objectifs :

- **Objectif n°1 : Organiser la poursuite du développement résidentiel,**
- **Objectif n°2 : Améliorer les conditions de circulation et de cheminement,**
- **Objectif n°3 : Prendre en compte les nouvelles dispositions supracommunales,**
- **Objectif n°4 : Permettre et préciser les conditions d'évolution du bâti en zone A et N,**
- **Objectif n°5 : Faciliter la lecture et l'application du document.**



*Cheux, opération « Cœur de Bourg I »*

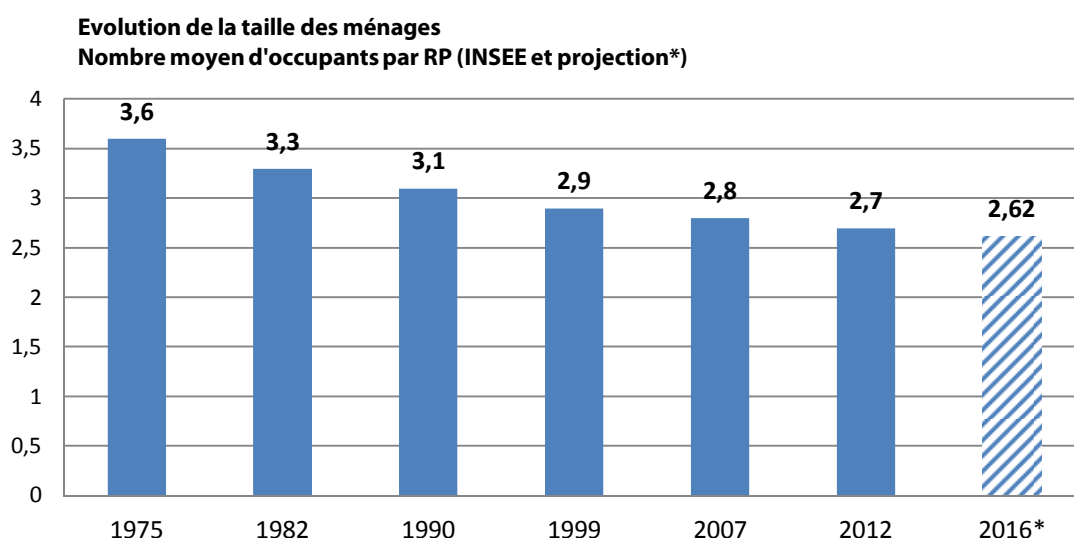
## Objectif n°1 : Organiser la poursuite du développement résidentiel

En 2012 (INSEE), la population était établie à 1277 habitants pour 495 logements.

Les informations connues par la Commune permettent d'actualiser ce chiffre. En effet, depuis, plusieurs opérations ont vu le jour. Les logements ont été édifiés et de nouveaux habitants ont emménagés

- Secteur **1AU** « Les Ecosais »,
- Secteur **1AUa** 1<sup>ère</sup> partie, « Cœur de bourg I »,
- Secteur **1AUa** 2<sup>ème</sup> partie, « Cœur de bourg II »,

En 2015, il apparaît que la Commune comptabilise de l'ordre de 90 logements complémentaires. De plus, en 2016/2017, les dernières phases de l'opération des « Ecosais » intégreront, en complément, 2 macro-lots (10 logements et 30 lits) et le projet de requalification de l'ancienne ferme (de l'ordre de 25 logements).



Dans le même temps, le desserrement de la population et son vieillissement ont continué et il est probable que le nombre moyen d'occupants par résidence principale a diminué (la projection intègre une tendance linéaire)

En 2016, la population communale est ainsi estimée à 1590 habitants.

Le Projet d'Aménagement et Développement Durable affiche un objectif de 1600 habitants à échéance d'une dizaine d'années après 2008 (soit 2017/2018).

L'objectif de la Commune est de permettre la poursuite de ce développement modéré, inscrit également dans le PLU initial, et de préparer l'étape suivante par :

- La mobilisation spécifique de la dernière dent creuse du cœur de bourg, « Cœur de bourg III »,
- L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU du Val Doré.

Ces deux secteurs offrent un potentiel d'environ 60 logements et permettront de maintenir le rythme de création de logements et de poursuivre la diversification de l'offre.

Le maintien du rythme de croissance modéré, pour la période à venir (au-delà de la 1<sup>ère</sup> dizaine d'années), s'accompagne de l'objectif de maintien des effectifs scolaires.

L'école communale se situe, par ailleurs, à moins de 150 mètres du secteur de développement du Val Doré.

CHEUX est aussi une commune périurbaine qui propose de nombreux services et commerces de proximité / commodité qui lui confèrent une capacité d'accueil satisfaisante.

La mobilisation spécifique de « Cœur de bourg III » et l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU figurent dans le PLU initial. Ces deux secteurs ont vu leur développement garanti par les différents syndicats d'eau et d'assainissement lors de l'élaboration du PLU initial.

Il s'agit de poursuivre les objectifs affichés dans le PLU initial sur une nouvelle période. La Modification n°2 pourra être approuvée courant 2016 et, considérant la période pour établir un projet et son instruction, les deux secteurs (Val Doré et Cœur de bourg III) pourront être traduits opérationnellement à partir de 2018. Ils entameront, dès lors, une nouvelle étape du PLU (au-delà de la 1<sup>ère</sup> dizaine d'années).

Afin de respecter les objectifs du PLU et ce calendrier, la Commune mène, aujourd'hui cette procédure.



*Cheux, Quartier « Les Ecosais »*

Le secteur « cœur de bourg III » est mobilisé par une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation définie par la présente procédure.

Elle poursuit la diversification de l'offre de logement en offrant une densité de l'ordre de 15 logements / ha et la forme urbaine d'un « quartier piéton ».

La porosité de ce quartier, avec les îlots urbains limitrophes, est spécifiquement recherchée.

Les terrains du secteur **Uap** en projet (actuellement **1AUa**) sont desservis par les réseaux. Ils correspondent à des fonds de jardins de particuliers. La poursuite du cœur de bourg dans ce secteur ne portera pas atteinte à l'activité agricole.

La protection des abords de la Mue sera assurée par des dispositions règlementaires et les orientations d'aménagement et de programmation.



*Vue sur les fonds de jardins, situés dans le cœur de bourg, destinés à le conforter par un « quartier piéton »*

Ce secteur pourra recevoir de l'ordre de 13 logements selon des modalités de diversification de l'offre définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Sa centralité et sa proximité avec les commerces et services justifient une prise en compte particulière dans le PLU.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur du Val Doré couvre 3 hectares environ, actuellement classés en secteur **2AU**.

La nouvelle orientation d'aménagement et de programmation prévoit de l'ordre de 40 logements. Cette offre complémentaire répond à l'objectif de poursuivre le développement modéré pour la nouvelle décennie qui s'amorce.

Situé à moins de 150 mètres de l'école, ce nouveau quartier proposera une densité moyenne d'environ 15 logements / hectare. A l'intérieur de l'opération, la densité sera variable. Les abords de la voie structurante créeront des ambiances de rue. La diversification du parc de logement communal se verra confortée par ce projet.

La poursuite de la diversification de l'offre de logement a pour objectif, à moyen ou long terme, de permettre un renouvellement de la population sans extension urbaine.

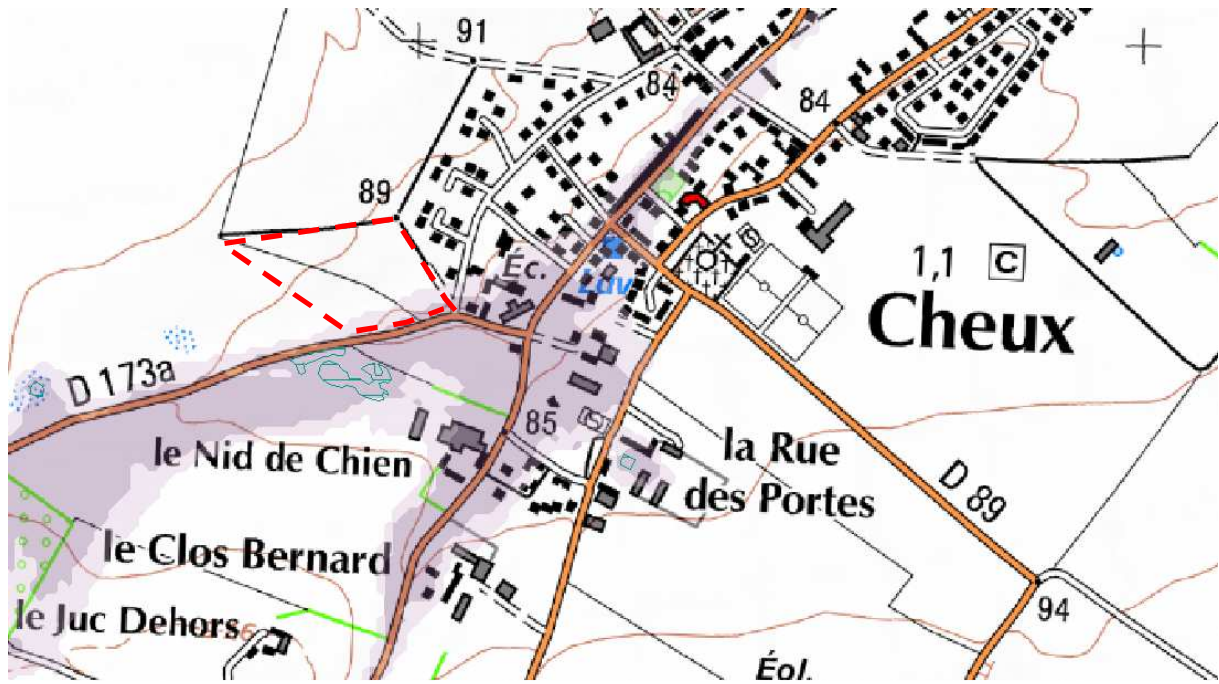
La nouvelle orientation d'aménagement et de programmation qui accompagne l'ouverture à l'urbanisation intègre les principes du PADD, notamment celui d'une nouvelle voie structurant parallèle à la rue de la Londe.



*Secteur du Val Doré, vue vers l'Est*

Le secteur du Val Doré est aujourd'hui séparé en deux parties : 1,7 ha en herbe en partie haute, et 1,3 ha de labours, en partie basse.

La partie en herbe est un ancien verger haut de tige, dont les arbres ont été arrachés. Elle n'est pas occupée par de l'activité agricole. Elle est propriété d'un habitant de LINGERES (10 km) dont l'usage du site est très limité. Il n'a pas d'animaux et l'herbe y est broyée chaque année. Des accords fonciers sont engagés.



Prédisposition aux zones humides, cartographie DREAL, Carmen



Limite sud du secteur du Val Doré

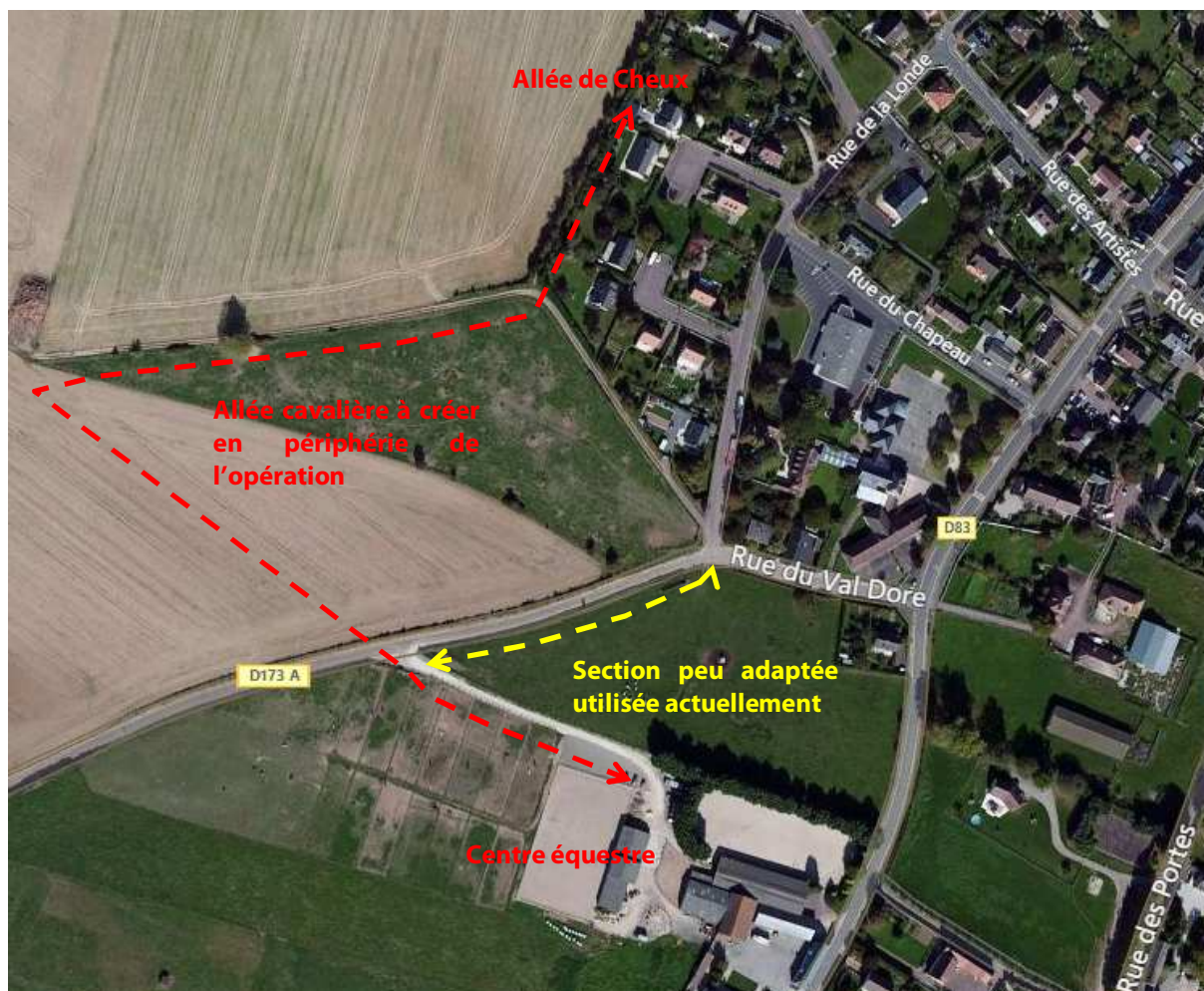
La partie basse est propriété de l'ancienne ferme Glinel, à CHEUX. L'exploitant est, aujourd'hui, à la retraite et souhaite s'en séparer. Des accords fonciers sont engagés.

Considérant l'usage du site, sa superficie réduite et son classement dans le PLU en vigueur, l'incidence du projet sur l'activité agricole est limitée.

L'incidence sur le milieu naturel est elle aussi limitée. Une prédisposition faible de zone humide se situe à la marge de la partie basse (labour). La prédisposition couvre davantage le Sud de la RD 173 A qui forme une limite physique avec le secteur de développement (confortée par la topographie et le mode d'occupation du sol).

Les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation du secteur intègrent un traitement des marges du secteur : haie sur talus, allée cavalière et aménagement hydraulique paysager. Ce traitement, lié à l'opération, pourra reconstituer une variété d'habitat et enrichir l'intérêt naturel sur les franges du site.

L'opération facilitera les déplacements des usagers du centre équestre. Son parcours périphérique (allée cavalière) permettra aux cavaliers de rejoindre l'allée de Cheux (CR109) sans avoir à fréquenter les abords de la RD 173A. L'activité du centre équestre bénéficiera de l'ouverture à l'urbanisation. Le centre équestre génère des réciprocitys (50 mètres des tiers notamment) liées au règlement sanitaire départemental qui n'affectent pas le périmètre de la zone à urbaniser qui se situe à plus de 110 mètres des bâtiments d'élevage et de leurs annexes.



Vue satellite : Bing.fr

Les secteurs Uap et le secteur du Val Doré sont desservis par les réseaux. La fibre optique est en cours de déploiement sur la commune. Elle desservira ces deux secteurs à terme.

## Objectif n°2 : Améliorer les conditions de circulation et de cheminement

Le PLU en vigueur compte deux emplacements réservés figurant sur le règlement graphique et présentés dans le rapport de présentation initial.

Extrait p.66 du rapport de présentation initial :

1. « Création d'un espace réservé, au carrefour de la RD9 et RD 83, au profit du Conseil général du Calvados afin de le sécuriser et d'y améliorer la visibilité.
2. Création d'un espace réservé pour créer une haie en continuité de l'aménagement prévu sur la commune de Verson. »

L'objectif est de compléter cette liste.

Emplacement réservé	Objet	Surface	Bénéficiaire
N°1	Amélioration de la sécurité routière	500 m <sup>2</sup>	Conseil général du Calvados
N°2	Création d'une haie	1000 m <sup>2</sup>	Commune de Cheux
N°3	Aménagement et sécurisation de la voie	960 m <sup>2</sup>	Commune de Cheux
N°4	Aménagement d'une voie douce	530 m <sup>2</sup>	Commune de Cheux
N°5	Aménagement et sécurisation de la voie	110 m <sup>2</sup>	Commune de Cheux
N°6	Aménagement et sécurisation de la voie	15 m <sup>2</sup>	Commune de Cheux
N°7	Installation d'un équipement public	100 m <sup>2</sup>	Commune de Cheux
N°8	Aménagement et sécurisation de la voie	55 m <sup>2</sup>	Commune de Cheux
N°9	Aménagement et sécurisation de la voie	210 m <sup>2</sup>	Commune de Cheux
N°10	Aménagement et sécurisation de la voie	7 m <sup>2</sup>	Commune de Cheux
N°11	Aménagement et sécurisation de la voie	20 m <sup>2</sup>	Commune de Cheux
N°12	Aménagement et sécurisation de la voie	105 m <sup>2</sup>	Commune de Cheux
N°13	Aménagement hydraulique	50 m <sup>2</sup>	Commune de Cheux
N°14	Aménagement et sécurisation de la voie	50 m <sup>2</sup>	Commune de Cheux

L'emplacement réservé n°13 (aménagement hydraulique) participera à la gestion des eaux de surface et d'éventuel ruissellement.

Les emplacements réservés pour aménagement et sécurisation de voirie doivent permettre l'aménagement de parcours non-automobiles sécurisés (fonctionnel ou de promenade). Ces parcours entrent, pour partie, dans les itinéraires définis par la Communauté de Communes ou le plan vélo du Conseil Départemental.

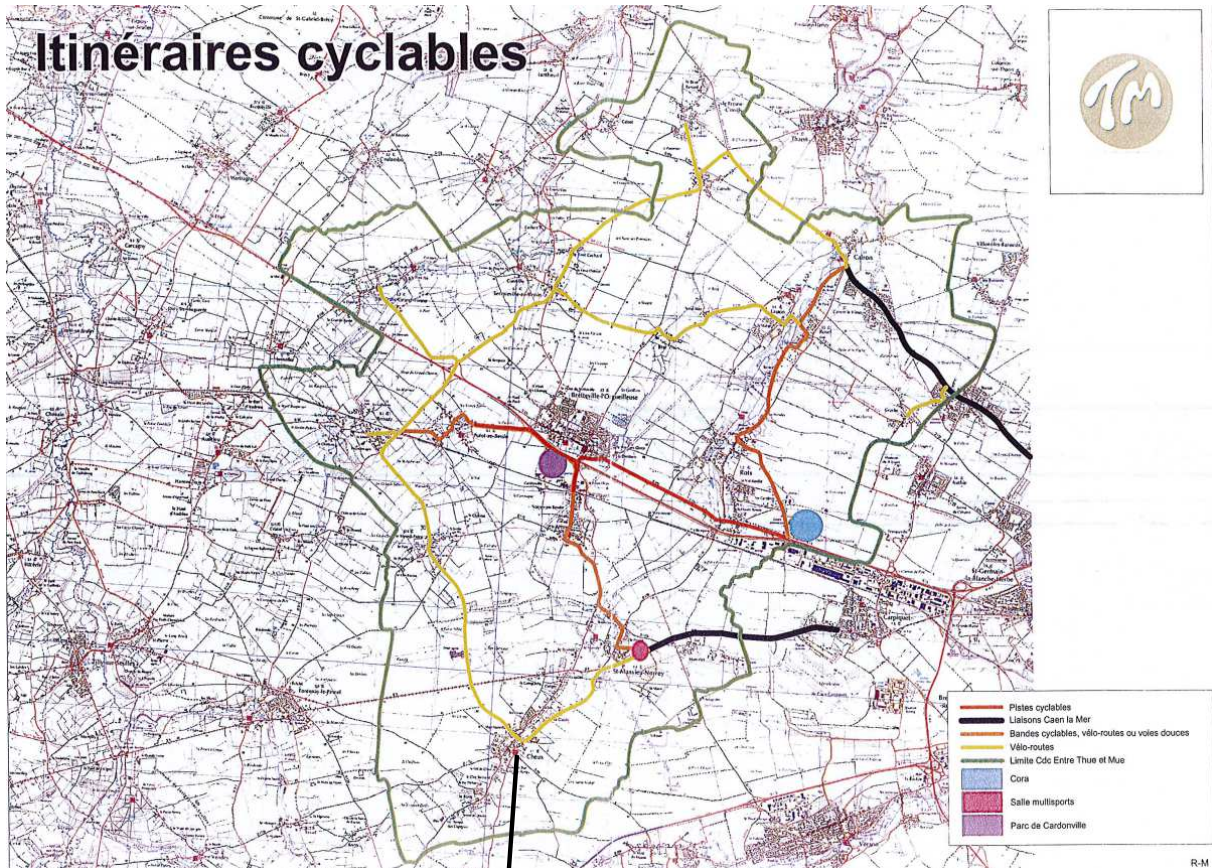
Les bandes, le long des voies, ont été tracées pour permettre une largeur de 8 mètres entre les alignements : soit la chaussée et deux trottoirs, ou, la chaussée, une sur-largeur véloroute et un trottoir, ou, la chaussée et un parcours non-automobile en site propre...

La qualification du chemin, lieudit Caligny, en emplacement réservé a pour objectif d'offrir un parcours de promenade complémentaire et de maintenir le site dans son état actuel.

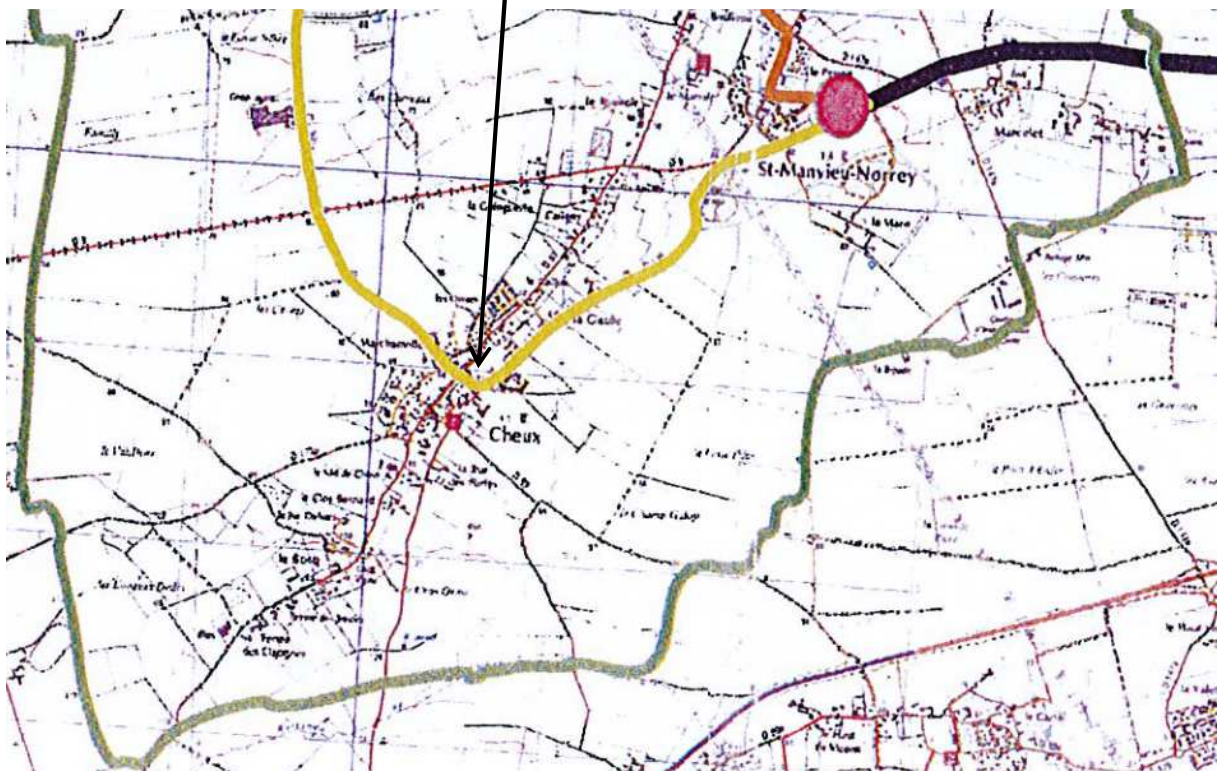
Ces dispositions permettront la promotion des activités touristiques et d'un cadre de vie apaisé sur la Commune.

La Commune a pour objectif de préserver et conforter le réseau de voies douces présent sur son territoire et d'aménager certaines voies ou carrefours.

# Itinéraires cyclables



Cartographie de la Communauté de Communes Entre Thue et Mue



Extrait de la cartographie de la Communauté de Communes Entre Thue et Mue

**Nota : Les emplacements réservés devront maintenir les accès aux parcelles exploitées.**

### **Objectif 3 : Prendre en compte les nouvelles dispositions supracommunales**

Dans le champ offert par la procédure de Modification, l'objectif est de prendre en compte les dernières dispositions supracommunales.

L'objectif est notamment d'intégrer le document de travail remis par le SCoT fin 2014. Ce document, joint en annexe, liste les parties du PLU de CHEUX à mettre en compatibilité.

#### **L'adéquation de l'aménagement avec la ressource en eau et la préservation du milieu**

Le périmètre de protection du captage d'eau potable du « Gros Orme » couvre une partie du Sud de la Commune. L'objectif est de compléter le règlement des zones **A** et **N** pour qu'il n'y ait pas d'urbanisation nouvelle à l'intérieur du périmètre (extension d'habitation et annexe).

#### **La maîtrise du ruissellement**

Suivant l'objectif de lutter contre le ruissellement de surface, la Commune envisage de compléter les orientations d'aménagement et de programmation du secteur du Val Doré et d'instituer un emplacement réservé complémentaire (emplacement réservé n°13).

La Commune a aussi pour objectif de classer, au titre de l'article L.123-1-5 (cu), un linéaire de 2,6 km de haies.

#### **Préservation de la biodiversité**

La Commune a pour objectif de préserver la biodiversité en interdisant toutes constructions nouvelles de part et d'autre des berges des cours d'eau. Dans des bandes de recul de 10 m, seules seront autorisés les infrastructures, les réseaux et équipements liés à l'alimentation en eau potable, aux traitements des eaux usées et pluviales et les aménagements légers récréatifs.

De plus, 5 arbres remarquables sont protégés au titre de la loi Paysage le long de la route de Caen et, comme indiqué, 2,6 km de haies remarquables.

#### **Intégrer la Loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR)**

La loi ALUR a supprimé l'application des dispositions régies par les articles **5** et **14** (superficie minimale des terrains et coefficient d'occupation des sols) du règlement écrit. La Commune a pour objectif d'intégrer cette suppression en ne réglementant plus ces articles.

#### **Dispositions relatives à l'implantation des commerces de détail ou ensembles commerciaux**

La Commune a pour objectif d'apporter des compléments aux dispositions des zones **U** et **AU** afin que les éventuelles implantations des commerces de détail ou ensembles commerciaux se fassent dans un souci d'économie d'espace et de bilan carbone plus favorable.

### **Dispositions relatives à l'implantation des activités logistiques**

Le SCoT mentionne que les sites d'implantation préférentiels pour des activités logistiques sont limités à quelques secteurs. La Commune a pour objectif d'intégrer la limitation du développement de l'activité logistique en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de son secteur **AUe** à une modification du PLU qui devra préciser les activités autorisées.

### **Création d'une zone d'activités en dehors de tout contexte urbanisé**

Un espace pour du développement économique de près de 8 ha (**AUe**) est présent au lieudit *La Grande Londe*, aux abords de la RD 9.

L'objectif est d'adapter le classement du secteur. En dehors du contexte urbanisé et de projet défini, la Commune souhaite conditionner son ouverture à l'urbanisation en étape ultérieure (**2AUe**) reconnue d'intérêt communautaire.

### **Promouvoir l'architecture contemporaine et les énergies renouvelables**

Afin de promouvoir les énergies renouvelables, l'interdiction des éoliennes individuelles est supprimée. L'objectif est également de garantir la bonne cohabitation des usages et de conditionner leurs implantations.

L'objectif est aussi d'ajuster le règlement écrit pour établir une rédaction plus adaptée et moins prescriptive, notamment en terme d'interdiction de matériaux.

### **Risque d'inondation par remontée de nappe phréatique**

L'objectif est de prendre en compte davantage ce risque et de conditionner la réalisation des caves et sous-sols, dans les secteurs prédisposés, à des cuvelages spécifiques.

### **Développement des modes de transport doux**

Afin de développer les modes de transport doux, les dispositions règlementaires et les orientations d'aménagement et de programmation sont complétées : aire de stationnement pour les vélos, « quartier piéton ».

**Ces compléments ou ajustements assurent la mise en compatibilité du document. L'objectif de la Commune est de mettre à jour le PLU initial, approuvé en 2008, à la lecture du SCoT Caen Métropole et de la Loi ALUR.**

## Objectif n°4 : Permettre et préciser les conditions d'évolution du bâti en zone A et N

Initialement, le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 4 février 2008, permettait une évolution du bâti en zone **A** et **N**. L'extension pour les constructions d'habitation, la réalisation d'annexe à l'habitation et la transformation d'ancien bâtiment agricole en habitation étaient autorisées sous conditions.

La loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), du 24 mars 2014, a condamné ces possibilités.

Les Lois Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, du 13 octobre 2014, et, Croissance, Activité et Egalité des Chances Economiques, du 6 août 2015, ont réintroduit, sous des conditions complémentaires (édiction de règles de hauteur, d'implantation, de densité ou identification spécifique sur le plan), ces possibilités.

Pour la Commune, les possibilités d'extension et d'annexe d'habitation et de changement de destination des bâtiments de caractère, redonnées par les lois LAAAF et Macron, apparaissent comme une contextualisation appropriée.

La Commune indique également que les possibilités redonnées prennent en compte l'organisation typique de l'habitat diffus dans certain hameau de la Commune. Elles permettent l'évolution du lieu de vie des habitants et son adaptation à ses différentes étapes.

Suivant ces motifs, la Commune a pour objectif de compléter les dispositions réglementaires dans les zones **A** et **N** pour apporter les conditions permettant les évolutions.

Le retour à ces possibilités entre dans l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable : « *Au-delà du bourg trois espaces disposent de quelques capacités d'accueil limitées (de l'ordre de 5 à 10 logements au total) en complément du bâti existant.* » : extrait du PADD.

Le retour de ces possibilités d'évolution ne porte pas atteinte aux mesures de protection de la zone Naturelle. Il s'agit simplement de l'évolution d'un existant qui fait partie de sa singularité.

Les extensions et les constructions d'annexe accompagnent des terrains où sont déjà présentes des habitations et où il n'y a pas d'impact complémentaire sur le milieu, considérant notamment les conditions liées aux possibles évolutions. Les extensions et les annexes ne seront pas autorisées dans le périmètre de captage d'eau potable du *Gros Orme*.

Le retour de la possibilité de transformer des anciens bâtiments agricoles intervient sur des terrains où l'impact de l'activité humaine (ancien bâtiment d'élevage, ancien pressoir...) a déjà lieu et où il n'y a pas d'impact complémentaire sur le milieu. Les bâtiments existent déjà.

## Spécifiquement,

### Abri pour animaux :

- Hors activités agricoles principales, il apparaît adapté pour un territoire rural de permettre l'équivalent d'un maximum de 2 boxes à chevaux joints ou d'une boxe et du stockage l'accompagnant (50 m<sup>2</sup> environ). La hauteur limitée à 4 mètres accompagne cette possibilité d'abri pour des activités agricoles secondaires.
- Considérant, le contexte foncier et d'éventuelles distances liées au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) notamment, la zone d'implantation est limitée à 4 mètres des limites de propriété (sans atteinte également au RSD vis-à-vis des fonds voisins).

### Annexe d'habitation :

Les annexes d'habitation pourront atteindre jusqu'à 7,50 mètres au faitage pour autoriser les pentes de toit typiques de l'architecture locale (45° régulièrement). Elles seront implantées à moins de 40 mètres de l'habitation principale, soit une distance qui permet d'intégrer les contraintes liées à la présence de bâtiments existants dans le périmètre. Les emprises au sol définies, inférieures ou égales à 20%, garantissent le respect du caractère des zones **A** ou **N**.

### Extension d'habitation :

Les extensions des habitations sont limitées en volume et en proportion afin de garantir le respect du caractère des zones **A** ou **N**.

Les proportions retenues permettent de réaliser l'équivalent d'une véranda et d'une pièce complémentaire avec son couloir de desserte. Pour les habitations plus petites, l'équivalent est porté à deux pièces avec leur couloir de desserte.

#### *Exemple n°1 :*

*Habitation de 120 m<sup>2</sup> de surface plancher : 120 x 1,3 = 156                      Δ = 36 m<sup>2</sup>  
36 m<sup>2</sup> équivaut à une véranda de 20 m<sup>2</sup> et à 1 chambre avec un couloir de desserte.*

#### *Exemple n°2 :*

*Habitation de 80 m<sup>2</sup> de surface plancher : 80 x 1,6 = 128                      Δ = 48 m<sup>2</sup>  
48 m<sup>2</sup> équivaut à une véranda de 20 m<sup>2</sup> et à 2 chambres avec un couloir de desserte.*

Le gabarit de l'extension doit s'inscrire dans celui de l'habitation existante.

## Objectif n°5 : Faciliter la lecture et l'application du document

L'objectif est de faciliter la lecture du document et son application. A cette fin,

### Sur le règlement écrit

Des dispositions réglementaires apparaissant à plusieurs reprises, en « doublon », seront supprimées.

Les dispositions ne concernant pas les zones sont supprimées des articles pour alléger la lecture.

La mise en forme du texte est retravaillée pour faciliter sa lecture.

La portée du caractère des zones est précisée. Il est complété de l'indice « **p** », en zone **U**, visant à renvoyer explicitement aux orientations d'aménagement et de programmation.

### Sur le règlement graphique

La référence des articles de loi accompagnera la légende.

### Corriger une erreur matérielle

Un secteur **Ns** est mentionné dans le caractère de la zone naturelle et forestière. Ce secteur n'est ni traduit sur le règlement graphique, ni dans le règlement écrit. La Commune a pour objectif de supprimer cette mention qui correspond à une erreur matérielle de rédaction.

### Corriger une erreur matérielle

Le périmètre de protection de monument historique est corrigé et recentré sur l'église. Un décalage inopportun avait été matérialisé sur le règlement graphique.

### Corriger une erreur d'appréciation

Le secteur **1AUa**, dans le centre bourg, est desservi par les réseaux et dans le tissu urbain. Il apparaît qu'un classement en zone urbaine est plus adapté.

De plus, la densification du cœur de bourg, réalisée dans partie du secteur **1AUa**, a été amorcée et peut être requalifiée, pour ce motif également, en secteur **Ua**.

Le secteur **Uap**, envisagé par cette procédure, correspond à une densification du tissu urbain et non pas à une extension de la Commune.

## La traduction réglementaire des objectifs

La traduction réglementaire des 5 objectifs de la Modification n°2 du PLU adapte 3 pièces du PLU : règlement écrit, règlement graphique et orientations d'aménagement et de programmation.

### Sur le règlement écrit

Pour intégrer les 5 objectifs affichés le règlement écrit est modifiés ainsi qu'il suit :

Règlement en vigueur	Règlement en projet
<p><b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b></p> <p>[...]</p> <p><b>ARTICLE 3 : Division du territoire communal en zones</b></p> <p>Le territoire communal couvert par le PLU est divisé en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zones Urbaine</b> : elle est repérée par un sigle commençant par la lettre <b>U</b>. affectée à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel. Elle comprend un secteur <b>Ua</b> qui correspond au site particulier que constitue « La Grande Ferme ».</li> <li>• <b>Zones A Urbaniser</b> : elle est repérée par un sigle constitué des lettres <b>AU</b>. Elle comprend une zone à vocation d'habitat <b>1AUa</b> et <b>1AU</b> (urbanisable immédiatement sous certaines conditions) et <b>2AU</b> (urbanisable à l'issue d'une modification du PLU).</li> <li>• <b>Zone Agricole</b> : elle est repérée par la lettre <b>A</b>.</li> <li>• <b>Zones Naturelles et forestières</b> : elles sont repérées par un sigle commençant par la lettre <b>N</b>. Elles comprennent un secteur <b>Nh</b> dans lesquelles peuvent être envisagées en nombre limité quelques habitations nouvelles et un secteur <b>Ne</b> constituant un espace limité à vocation d'activités.</li> </ul> <p>Les documents graphiques indiquent par ailleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.</li> <li>- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles R.130.1 à R.130.15 du Code de l'Urbanisme.</li> </ul> <p>[...]</p>	<p><b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b></p> <p>[...]</p> <p><b>ARTICLE 3 : Division du territoire communal en zones</b></p> <p>Le territoire communal couvert par le PLU est divisé en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zones Urbaine</b> : elle est repérée par un sigle commençant par la lettre <b>U</b>. affectée à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel. Elle comprend un secteur <b>Ua</b> qui correspond au site particulier que constitue «<del>La Grande Ferme</del>» le cœur de bourg et un secteur <b>Uap</b> qui est accompagné d'un projet spécifique.</li> <li>• <b>Zones A Urbaniser</b> : elle est repérée par un sigle constitué des lettres <b>AU</b>. Elle comprend une zone à vocation d'habitat <del>1AUa</del> et <b>1AU</b> (urbanisable immédiatement sous certaines conditions) et <b>2AUe</b> (urbanisable à l'issue d'une modification du PLU) à vocation économique.</li> <li>• <b>Zone Agricole</b> : elle est repérée par la lettre <b>A</b>.</li> <li>• <b>Zones Naturelles et forestières</b> : elles sont repérées par un sigle commençant par la lettre <b>N</b>. Elles comprennent un secteur <b>Nh</b> dans lesquelles peuvent être envisagées en nombre limité quelques habitations nouvelles et un secteur <b>Ne</b> constituant un espace limité à vocation d'activités.</li> </ul> <p>Les documents graphiques indiquent par ailleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.</li> <li>- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles R.130.1 à R.130.15 du Code de l'Urbanisme.</li> </ul> <p>[...]</p>

<p><b>ZONE URBAINE « U »</b></p> <p><b>Caractère de la zone</b></p> <p>Sont classées en zone urbaine des terrains urbanisés et desservis; ces zones ont vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités ou équipements, normalement liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante : commerces, services, équipements collectifs, etc...</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un secteur <b>Ua</b> correspondant au bâti relativement dense du centre bourg,</li> <li>- Un secteur <b>Ub</b> correspondant au secteur pavillonnaire plus récent,</li> <li>- Un secteur <b>Us</b> correspondant au terrain de sport actuel,</li> </ul> <p><b>ARTICLE U.1: Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.</li> <li>- Les entrepôts commerciaux qui ne sont pas liés à un commerce de vente de détail et les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non.</li> <li>- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes.</li> <li>- Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier).</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux qui sont nécessaires à la réalisation des projets autorisés, aux équipements d'infrastructures ou à la réduction des risques d'inondations.</li> </ul>	<p><b>ZONE URBAINE « U »</b></p> <p><b>Caractère de la zone</b></p> <p><b>Le caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire. Il est présenté à titre informatif.</b></p> <p>Sont classées en zone urbaine des terrains urbanisés et desservis; ces zones ont vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités ou équipements, normalement liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante : commerces, services, équipements collectifs, etc...</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un secteur <b>Ua</b> correspondant au bâti relativement dense du centre bourg,</li> <li>- Un secteur <b>Ub</b> correspondant au secteur pavillonnaire plus récent,</li> <li>- Un secteur <b>Us</b> correspondant au terrain de sport actuel,</li> <li>- <b>Un indice « p » pour lequel des orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent spécifiquement.</b></li> </ul> <p><b>ARTICLE U.1: Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, <b>sauf celles mentionnées à l'article U2.</b></li> <li>- Les entrepôts commerciaux qui ne sont pas liés à un commerce de vente de détail et les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non.</li> <li>- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes.</li> <li>- Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier).</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux qui sont nécessaires à la réalisation des projets autorisés, aux équipements d'infrastructures ou à la réduction des risques d'inondations.</li> <li>- <b>Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent si elles représentent un risque pour la santé, la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article</b></li> </ul>
---	--

<p><b>ARTICLE U.2: Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les établissements à vocation artisanale, tertiaire ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs,...) incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone.</li> <li>- Les reconstructions à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations.</li> <li>- L'extension des établissements existants et la construction de leurs annexes sont autorisées dès lors qu'elles ne conduisent pas à une augmentation des nuisances, incompatible avec le voisinage résidentiel.</li> <li>- La réalisation de construction sur sous-sol est déconseillée. Elles seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent après évaluation des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, aux conditions d'écoulement des eaux pluviales ou à la proximité de la nappe phréatique.</li> </ul>	<p>R.111-21 (atteinte au paysage).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nouvelles à moins de 10 mètres des berges du cours d'eau.</li> <li>- Dans les secteurs de prédispositions aux remontées de nappe phréatique, 0 à -2,5 m, les caves et les sous-sols non-adaptés spécifiquement (cuvelage...) sont interdits.</li> </ul> <p><b>ARTICLE U.2: Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les établissements à vocation artisanale, tertiaire ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs,...) incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone.</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, si elles sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine (garage, droguerie, boulangerie...).</li> <li>- Les reconstructions à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations.</li> <li>- L'extension des établissements existants et la construction de leurs annexes sont autorisées dès lors qu'elles ne conduisent pas à une augmentation des nuisances, incompatible avec le voisinage résidentiel.</li> <li>- La réalisation de construction sur sous-sol est déconseillée. Elles seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent après évaluation des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, aux conditions d'écoulement des eaux pluviales ou à la proximité de la nappe phréatique.</li> <li>- Toute intervention sur des éléments remarquables identifiés, au titre de l'art. L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires.</li> <li>- Dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, seules les occupations ou utilisation du sol les intégrant, ou celles de nature à ne pas les compromettre ou à les rendre plus onéreuses, sont autorisées.</li> <li>- En secteur indicé « p », les occupations et utilisation du sol ne pourront être réalisées que si et seulement si : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et intègre les</li> </ul> </li> </ul>
--	---

<p>[...]</p> <p><b>ARTICLE U.4 : Desserte par les réseaux</b></p> <p>I- EAU POTABLE :</p> <p>Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.</p> <p>II- ASSAINISSEMENT :</p> <p>a) Eaux usées : En application du schéma directeur d'assainissement</p>	<p>Orientations d'Aménagement et de Programmation,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement projeté ne compromet pas l'aménagement d'ensemble prévu par les Orientations d'Aménagement et de Programmation,</li> <li>- L'opération n'est pas de nature à rendre l'urbanisation ou l'aménagement futur du reste du secteur plus onéreux.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la santé, 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), ne pourront s'implanter que si elle justifie d'une absence de trouble anormal du voisinage. Aucune ombre portée issue d'une installation de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne pourra s'étendre sur une habitation voisine, les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme illustreront le respect de cette disposition.</li> <li>- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher prévoiront leur construction sur au moins deux niveaux. Ils devront progressivement couvrir leur besoin en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.</li> <li>- Les commerces de détail ou ensemble commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5000m<sup>2</sup> devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage et justifier d'une desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes.</li> <li>- Pour les implantations commerciales, l'aménagement et l'organisation du stationnement se feront dans un souci de limitation de la consommation de l'espace.</li> <li>- A moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau, seules sont autorisées les infrastructures, les réseaux et les aménagements ou installations récréatifs légers.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>ARTICLE U.4 : Desserte par les réseaux</b></p> <p>I- EAU POTABLE :</p> <p>Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.</p> <p>II- ASSAINISSEMENT :</p> <p>a) Eaux usées : En application du schéma directeur d'assainissement</p>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Dans les zones d'assainissement collectif</u> : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.</li> <li>- <u>Dans les zones d'assainissement non-collectif</u> : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.</li> </ul> <p>b) Eaux pluviales :</p> <p>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.</p> <p>En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu ou le réseau.</p> <p style="text-align: center;"><b>III- ELECTRICITÉ -TÉLÉPHONE :</b></p> <p>Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.</p> <p><b>ARTICLE U.5 : Superficie minimale des terrains</b></p> <p>En secteur <b>Ua</b>, il n'est pas fixé de surface minimale de parcelle.</p> <p>En secteur <b>Ub</b>, toute parcelle créée par voie de lotissement ou de division doit avoir une superficie minimale de 400m<sup>2</sup>. Cette disposition n'est pas applicable aux groupes d'habitations autorisés sur la base d'un plan de masse, ni aux équipements d'infrastructure.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Dans les zones d'assainissement collectif</u> : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.</li> <li>- <u>Dans les zones d'assainissement non-collectif</u> : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.</li> </ul> <p>b) Eaux pluviales :</p> <p><del>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.</del></p> <p><del>En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le pétitionnaire le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation la gestion des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu ou le réseau.</del></p> <p>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.</p> <p>En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, et seulement dans de cas, une tolérance pourra être accordée. Dès lors, l'écoulement vers le réseau collecteur 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.</p> <p>Pour les infiltrations des eaux pluviales, les systèmes de drainage seront privilégiés.</p> <p>Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales de toiture.</p> <p style="text-align: center;"><b>III- ELECTRICITÉ -TÉLÉPHONE :</b></p> <p>Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.</p> <p><b>ARTICLE U.5 : Superficie minimale des terrains</b></p> <p><del>En secteur Ua, il n'est pas fixé de surface minimale de parcelle.</del></p> <p><del>En secteur Ub, toute parcelle créée par voie de lotissement ou de division doit avoir une superficie minimale de 400m<sup>2</sup>. Cette disposition n'est pas applicable aux groupes d'habitations autorisés sur la base d'un plan de masse, ni aux équipements d'infrastructure.</del></p>
--	--

<p><b>Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre de la parcelle considérée.</p> <p>En secteur <b>Ua</b>, en l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées soit à l'alignement sur voie, soit à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 m.</p> <p>En secteur <b>Ub</b>, en l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 m.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- Ni au changement de destination,</li> <li>- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</li> <li>- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> <li>- Ni aux abris de jardin, d'une superficie inférieure à 15m<sup>2</sup>, qui peuvent être implantés dans toute la zone située à l'arrière du prolongement de façade sur voie ou du pignon sur voie de l'habitation.</li> </ul> <p><b>ARTICLE U.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété</b></p> <p>Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>Elle peut être implantée en limite séparative de propriété dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour poursuivre un front bâti existant,</li> <li>- Pour permettre la réalisation de constructions jumelées ou en bande ; les demandes de permis de construire devront être conjointes,</li> </ul>	<p style="color: red;">Cet article n'est pas réglementé.</p> <p><b>Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre de la parcelle considérée.</p> <p>En secteur <b>Ua</b>, en l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées soit à l'alignement sur voie, soit à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 m.</p> <p>En secteur <b>Ub</b>, en l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 m.</p> <p style="color: red;">En secteur indicé « p », les constructions sont implantées soit à l'alignement sur voie soit à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 2 m.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- Ni au changement de destination,</li> <li>- Ni à l'extension <span style="color: red;">mesurée</span> d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</li> <li>- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> <li>- Ni aux abris de jardin, d'une superficie inférieure à 15m<sup>2</sup>, qui peuvent être implantés dans toute la zone située à l'arrière du prolongement de façade sur voie ou du pignon sur voie de l'habitation.</li> </ul> <p style="color: red;">Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des voies équivalente à 1,5 fois le plus haut niveau des pales par rapport au plus haut niveau du terrain naturel.</p> <p><b>ARTICLE U.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété</b></p> <p>Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>Elle peut être implantée en limite séparative de propriété dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour poursuivre un front bâti existant,</li> <li>- Pour permettre la réalisation de constructions jumelées ou en bande ; les demandes de permis de construire devront être conjointes,</li> </ul>
---	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour permettre la construction contre une héberge existante, dans la limite de sa hauteur,</li> <li>- Pour permettre l'implantation d'annexes (contiguës ou non) à une construction principale, d'une surface hors œuvre nette inférieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur en limite séparative inférieure à 3m l'égout et/ou 5m au faitage.</li> </ul> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- Ni au changement de destination,</li> <li>- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</li> <li>- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> <li>- Ni aux abris de jardin, d'une superficie inférieure à 15m<sup>2</sup>, qui peuvent être implantés dans toute la zone située à l'arrière du prolongement de façade sur voie ou du pignon sur voie de l'habitation.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>ARTICLE U.10 : Hauteur des constructions</b></p> <p>Le nombre maximum de niveaux des constructions à usage d'habitation est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.</p> <p>Leur hauteur au faitage restera inférieure à 10m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.</p> <p>Le niveau supérieur de plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction de plus de 0,50 m.</p> <p>Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour permettre la construction contre une héberge existante, dans la limite de sa hauteur,</li> <li>- Pour permettre l'implantation d'annexes (contiguës ou non) à une construction principale, d'une surface hors œuvre nette inférieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur en limite séparative inférieure à 3m l'égout et/ou 5m au faitage.</li> </ul> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- Ni au changement de destination,</li> <li>- Ni à l'extension <b>mesurée</b> d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</li> <li>- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> <li>- Ni aux abris de jardin, d'une superficie inférieure à 15m<sup>2</sup>, qui peuvent être implantés dans toute la zone située à l'arrière du prolongement de façade sur voie ou du pignon sur voie de l'habitation.</li> <li>- <b>Ni aux constructions inférieures à 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel.</b></li> </ul> <p><b>Les constructions implantées en limite séparative n'offriront pas de vue sur la propriété limitrophe.</b></p> <p><b>Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des limites séparatives équivalente à 1,5 fois le plus haut niveau des pales par rapport au plus haut niveau du terrain naturel.</b></p> <p>[...]</p> <p><b>ARTICLE U.10 : Hauteur des constructions</b></p> <p>Le nombre maximum de niveaux des constructions à usage d'habitation est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.</p> <p>Leur hauteur au faitage restera inférieure à 10m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.</p> <p>Le niveau supérieur de plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction de plus de 0,50 m.</p> <p>Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p><b>Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent n'excéderont pas une hauteur</b></p>
--	--

<p><b>ARTICLE U.11 : Aspect extérieur</b></p> <p><i>Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après</i></p> <p><b>Esthétique générale</b></p> <p>Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci.</p> <p>Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.</li> <li>- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.</li> <li>- Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen.</li> <li>- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.</li> <li>- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.</li> <li>- Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.</li> </ul> <p><u>Equipements relatifs aux nouvelles technologies :</u> Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement qui doit être recherchée (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc...) 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.</p> <p>Les éoliennes individuelles sont interdites.</p> <p>Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.</p> <p>Tout dispositif visant à favoriser les énergies renouvelables, à protéger l'environnement (tel que la récupération des eaux pluviales) doit être recherchée dans tout projet.</p>	<p style="color: red;">de 10 m pris au plus haut niveau des pales par rapport au plus haut niveau du terrain naturel.</p> <p><b>ARTICLE U.11 : Aspect extérieur</b></p> <p><i>Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après</i></p> <p><b>Esthétique générale</b></p> <p>Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci. <b>Cette disposition prévaut sur toutes les autres.</b></p> <p>Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.</del></li> <li>- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.</li> <li>- Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen.</li> <li>- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.</li> <li>- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.</li> <li><del>— Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.</del></li> </ul> <p><u>Equipements relatifs aux nouvelles technologies :</u> Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement qui doit être recherchée (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc...), <b>notamment en secteur indicé « p »</b>, 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.</p> <p style="color: red;"><b>Les éoliennes individuelles sont interdites.</b></p> <p>Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront enterrées <b>en respectant la réglementation en vigueur</b> ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.</p> <p>Tout dispositif visant à favoriser les énergies renouvelables, à protéger l'environnement (tel que la récupération des</p>
--	---

<p><u>Matériaux de façade :</u></p> <p>Les constructions doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.</p> <p>a) Façades :</p> <p>Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre. Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.</p> <p>L'emploi de la couleur blanche sur les murs extérieurs est interdit.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emploi à nu, en parement, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse. Toutefois Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.</li> <li>- Les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois.</li> </ul> <p>b) Couvertures :</p> <p>Les constructions avec combles seront recouvertes en tuile plate naturelle ou vieillie, ou en ardoise.</p> <p><u>Sont admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les matériaux d'aspect similaire (fibro teinté dans la masse, etc.).</li> <li>- La tuile mécanique grand-moule (22 au mètre carré) à pureau plat de tonalité brune.</li> <li>- Le chaume.</li> </ul> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ardoise modèle carré posée en diagonale.</li> <li>- La tuile mécanique grand moule modèles à côtes, losanges ou motifs similaires.</li> <li>- Les plaques de fibro-ciment ondulé.</li> <li>- Les matériaux métalliques non dissimulés (tôle galvanisée)</li> </ul> <p>Pour les annexes à l'habitation devront être utilisés les mêmes matériaux de constructions que pour le bâtiment principal.</p> <p><u>Formes et volumes :</u></p> <p>Quelle que soit l'importance du volume de la construction,</p>	<p>eaux pluviales) doit être recherchée dans tout projet, notamment en secteur indicé « p ».</p> <p><u>Matériaux de façade :</u></p> <p><del>Les constructions doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.</del></p> <p>a) Façades :</p> <p>Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre. Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.</p> <p><del>L'emploi de la couleur blanche sur les murs extérieurs est interdit.</del></p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>L'emploi à nu, en parement, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse. Toutefois</del> Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.</li> <li>- <del>Les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois.</del></li> </ul> <p>b) Couvertures :</p> <p>Les constructions avec combles seront recouvertes en tuile plate naturelle ou vieillie, ou en ardoise.</p> <p><u>Sont admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les matériaux d'aspect similaire (fibro teinté dans la masse, etc.).</li> <li>- La tuile mécanique grand-moule (22 au mètre carré) à pureau plat de tonalité brune.</li> <li>- Le chaume.</li> </ul> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>L'ardoise modèle carré posée en diagonale.</del></li> <li>- <del>La tuile mécanique grand moule modèles à côtes, losanges ou motifs similaires.</del></li> <li>- <del>Les plaques de fibro-ciment ondulé.</del></li> <li>- <del>Les matériaux métalliques non dissimulés (tôle galvanisée)</del></li> </ul> <p><del>Pour les annexes à l'habitation devront être utilisés les mêmes matériaux de constructions que pour le bâtiment principal.</del></p> <p><u>Formes et volumes :</u></p> <p>Quelle que soit l'importance du volume de la construction,</p>
---	---

<p>les proportions allongées sont conseillées.</p> <p><u>Matériaux de toiture :</u></p> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures à une seule pente faible.</li> <li>- Les toitures à 4 pans de faible pente (inférieure à 40°).</li> </ul> <p>Elles sont toutefois admises pour les constructions implantées en limites séparatives, pour les constructions de garages ou de bâtiments annexes.</p> <p>D'une façon générale et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures à 2 pans symétriques devront avoir une pente comprise entre 40° et 60°. Des toitures de formes et pentes différentes sont de plus autorisées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale), d'extensions ou de vérandas.</li> <li>- La réalisation d'une Architecture Contemporaine de qualité : toiture-terrasse, toiture courbe, etc.</li> </ul> <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Elles seront composées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie.</p> <p>Les clôtures pleines, répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade (voir « matériaux »), sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p>	<p>les proportions allongées sont conseillées.</p> <p><b>L'ordonnancement des façades et pignons devra être le plus uniforme possible au sein du secteur. Les implantations des constructions tendront à reconduire les rythmes et implantions environnants. L'harmonie des sens de faitage sera recherchée. Une attention particulière sera apportée à l'instruction de l'autorisation d'urbanisme pour garantir la cohérence au sein du quartier et/ou du secteur. L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée en cas de prise en compte insuffisante des formes, implantations et volumes environnants.</b></p> <p><u>Matériaux de toiture:</u></p> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation:</u></p> <p><del>— Les toitures à une seule pente faible.</del>  <del>— Les toitures à 4 pans de faible pente (inférieure à 40°).</del></p> <p><b>Les toitures à une seule pente faible Elles sont uniquement</b> <del>—</del> <b>admises pour les constructions implantées en limites séparatives, pour les constructions de garages ou de bâtiments annexes.</b></p> <p>D'une façon générale et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures à <b>2</b> pans symétriques devront avoir une pente comprise entre 40° et 60°. Des toitures de formes et pentes différentes sont de plus autorisées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale), d'extensions ou de vérandas.</li> <li>- La réalisation d'une Architecture Contemporaine de qualité : toiture-terrasse, toiture courbe, etc.</li> </ul> <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Elles seront composées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie. <b>Elles n'excéderont pas 2 m de hauteur.</b></p> <p>Les clôtures pleines, répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade (voir « matériaux »), sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.</p> <p><b>En secteur indiqué « p », seules sont autorisées les haies d'essences locales variées doublées ou non de grillage. Les grillages auront une maille minimum de 15 x 15 cm. Les clôtures n'entraveront pas la libre circulation de la micro-faune.</b></p> <p><b>L'harmonie des clôtures sera recherchée au sein d'un quartier (type, hauteur, teinte, matériaux). Elles devront participer à la qualité du paysage urbain, notamment dans le choix des matériaux ou des essences.</b></p> <p><u>Sont interdits:</u></p>
---	--

<p>- Les poteaux de ciment, les éléments moulés et préfabriqués en bordure de voies ou visibles de celles-ci.</p> <p><u>Divers :</u></p> <p>Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc., réalisées par des moyens de fortune sont interdites.</p> <p><u>Protection des plantations remarquables ou classées :</u></p> <p><u>Les espaces boisés classés</u> repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>Les plantations remarquables</u> (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée, et abris de jardin d'une superficie inférieure à 15m<sup>2</sup>.</p> <p><u>Abris de jardin :</u></p> <p>Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup> sont autorisés, dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture d'une pente minimum de 20°, revêtue des matériaux de type shingle.</p> <p>Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.</p> <p><b>ARTICLE U.12 : Stationnement</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.</p> <p>Il est en particulier exigé deux places de stationnement par logement.</p> <p>L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter les stationnements devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.</p>	<p><del>— Les poteaux de ciment, les éléments moulés et préfabriqués en bordure de voies ou visibles de celles-ci.</del></p> <p><del><u>Divers :</u></del></p> <p><del>Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc., réalisées par des moyens de fortune sont interdites.</del></p> <p><del><u>Protection des plantations remarquables ou classées :</u></del></p> <p><del><u>Les espaces boisés classés</u> repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</del></p> <p><del><u>Les plantations remarquables</u> (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</del></p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée, et abris de jardin d'une superficie inférieure à 15m<sup>2</sup>.</p> <p><u>Abris de jardin :</u></p> <p>Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup> sont autorisés, dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture d'une pente minimum de 15° 20°, revêtue des matériaux de type shingle.</p> <p>Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.</p> <p><b>ARTICLE U.12 : Stationnement</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.</p> <p>Il est en particulier exigé deux places de stationnement par logement.</p> <p>L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter les stationnements devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.</p> <p>En secteur indicé « p », le stationnement extérieur sera privilégié en espace collectif groupé. Le principe d'un parc de stationnement commun en entrée d'opération sera recherché. Ce parc est destiné à accueillir la capacité liée aux deux places minimum par logement ainsi que 8 places visiteurs. Il comprendra une aire spécifique pour le stationnement des cycles.</p> <p>Concernant les équipements publics des dispositions spécifiques d'aménagement et d'organisation du stationnement devront être prévues dans un souci de limitation de la consommation d'espace. Les équipements publics seront accompagnés de places pour les vélos en nombre adapté.</p>
---	---

<p><b>ARTICLE U.13 : Espaces libres et plantations</b></p> <p>Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les clôtures vertes sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.</p> <p><u>Obligation de planter :</u></p> <p>Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.</p> <p>Les lotissements ou groupes d'habitation comprendront des espaces verts d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges ; ils seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Les bassins de stockage des eaux pluviales et les aires de stationnement ne sont pas compris dans le calcul du minimum précédent.</p> <p>Les plantations à créer désignées au règlement graphique seront des haies bocagères éventuellement doublées d'un chemin d'entretien.</p> <p>RAPPEL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50 m.</li> <li>- Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2 mètres.</li> </ul> <p>La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.</p> <p><b>ARTICLE U.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)</b></p> <p>Cet article n'est pas réglementé</p>	<p><b>ARTICLE U.13 : Espaces libres et plantations</b></p> <p>Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les clôtures vertes sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.</p> <p><u>Obligation de planter :</u></p> <p>Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.</p> <p>Les lotissements ou groupes d'habitation comprendront des espaces verts, <b>en partie commune</b>, d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière. <b>En secteur indicé « p », la proportion est portée à 20%.</b> Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges ; ils seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Les bassins de stockage des eaux pluviales et les aires de stationnement ne sont pas compris dans le calcul du minimum précédent. <b>Les noues et prairies d'infiltration, qui ne sont ni cheminées, ni circulées, peuvent être intégrées dans le calcul minimum précédent uniquement si leur traitement naturel ou paysager est explicitement traité de façon qualitative (plantes hydromorphes, etc). Une attention particulière devra être portée sur le choix des essences, qui privilégiera la moindre récurrence de l'entretien (cf. annexe du règlement) ; le cas échéant, la demande d'urbanisme devra justifier de ces éléments. De plus, les aires de jeux traitées en sable stabilisé et composées d'agrès récréatifs figurés sur la demande d'autorisation d'urbanisme peuvent être intégrées à ce calcul minimum.</b></p> <p>Les plantations à créer désignées au règlement graphique seront des haies bocagères éventuellement doublées d'un chemin d'entretien.</p> <p>RAPPEL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50 m.</li> <li>- Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2 mètres.</li> </ul> <p>La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.</p> <p><b>ARTICLE U.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)</b></p> <p>Cet article n'est pas réglementé</p>
---	---

ZONE À URBANISER « AU »	ZONE À URBANISER « AU »
<p><b>Caractère de la zone</b></p> <p>Sont classées en zone à urbaniser les zones naturelles non équipées destinées, compte tenu de leur situation, à l'extension maîtrisée de la commune. Elles pourront recevoir, outre l'habitat, toutes activités ou équipement liées et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante: commerces, services, équipements collectifs, etc.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Des secteurs 1AU et 2AU</b> (sans indice) qui désignent les espaces naturels non équipés destinés, compte tenu de leur situation, à l'extension maîtrisée de la commune.</li> <li>- <b>Un secteur 1AUa</b>, qui désigne un espace situé en centre bourg destiné à accueillir une opération mixte de logements et d'activités commerciales et de service</li> </ul> <p><b>ARTICLE AU.1: Occupations ou utilisations du sol interdites</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article <b>AU2</b> sont interdites tant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation fixées par ce même article ne sont pas remplies.</li> <li>2) Resteront interdites à l'issue de l'ouverture à l'urbanisation :</li> </ol> <p>Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone, soit en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement.</li> <li>- Les entrepôts, ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non.</li> <li>- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes.</li> <li>- Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier).</li> <li>- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, au titre de</li> </ul>	<p><b>Caractère de la zone</b></p> <p><b>Le caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire. Il est présenté à titre informatif.</b></p> <p>Sont classées en zone à urbaniser les zones naturelles non équipées destinées, compte tenu de leur situation, à l'extension maîtrisée de la commune. Elles pourront recevoir, outre l'habitat, toutes activités ou équipement liées et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante: commerces, services, équipements collectifs, etc.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Des secteurs 1AU et 2AUe (sans indice)</b> qui désignent les espaces naturels non équipés destinés, compte tenu de leur situation, à l'extension maîtrisée de la commune. <b>Le secteur 2AUe ne peut être urbanisé qu'à l'issue d'une Modification du PLU ou d'une procédure adaptée de même nature. Pour être ouvert à l'urbanisation le secteur 2AUe devra être déclaré d'intérêt communautaire.</b></li> <li><del>-Un secteur 1AUa, qui désigne un espace situé en centre bourg destiné à accueillir une opération mixte de logements et d'activités commerciales et de service</del></li> </ul> <p><b>ARTICLE AU.1: Occupations ou utilisations du sol interdites</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article <b>AU2</b> sont interdites tant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation fixées par ce même article ne sont pas remplies.</li> <li>2) Resteront interdites à l'issue de l'ouverture à l'urbanisation :</li> </ol> <p>Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone, soit en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement, <b>sauf celles mentionnées à l'article AU2.</b></li> <li>- Les entrepôts, ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non.</li> <li>- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes.</li> <li>- Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier).</li> <li><del>—Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, au titre de</del></li> </ul>

<p>l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réalisation de constructions sur sous-sol accessible depuis l'extérieur (sauf cas visés à l'article <b>U2</b>).</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux qui sont nécessaires à la réalisation des projets autorisés, aux équipements d'infrastructures ou à la réduction des risques d'inondations.</li> </ul> <p><b>ARTICLE AU 2: Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières</b></p> <p><u>1°- Conditions d'ouverture à l'urbanisation :</u></p> <p>L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone, contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics et réalise les aménagements prévus par le règlement graphique et intègre les Orientations Particulières d'Aménagement.</li> <li>b) Que l'aménagement projeté concerne une superficie au moins égale à 1 ha ; cette clause ne s'applique pas aux opérations terminales de la zone ou à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective dès lors que sont réalisés les aménagements prévus par le règlement graphique et, s'il y a lieu, les Orientations Particulières d'Aménagement.</li> <li>c) Que l'urbanisation projetée ne compromette pas l'aménagement d'ensemble futur de la zone (ou du secteur) et qu'elle ne soit pas de nature à rendre l'aménagement plus onéreux.</li> <li>d) Que, de plus en secteur 1AUa, soit intégrés les locaux commerciaux ou de service ainsi que les divers modes d'habitat (locatif, logements sociaux, accession, etc..).</li> <li>e) Que soient intégrés les divers modes d'habitat (locatif, logements sociaux, accession, etc..) et en particulier 10% minimum de logements à</li> </ul>	<p><del>l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réalisation de constructions sur sous-sol accessible depuis l'extérieur (sauf cas visés à l'article <b>AU2</b>).</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux qui sont nécessaires à la réalisation des projets autorisés, aux équipements d'infrastructures ou à la réduction des risques d'inondations.</li> <li>- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent si elles représentent un risque pour la santé, 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).</li> <li>- Les constructions nouvelles à moins de 10 mètres des berges du cours d'eau.</li> <li>- Dans les secteurs de prédispositions aux remontées de nappe phréatique, 0 à -2,5 m, les caves et les sous-sols non-adaptés spécifiquement (cuvelage...) sont interdits.</li> </ul> <p><b>ARTICLE AU 2: Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières</b></p> <p><u>1°- Conditions d'ouverture à l'urbanisation :</u></p> <p>L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone, contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics et réalise les aménagements prévus par le règlement graphique et intègre les Orientations Particulières d'Aménagement.</li> <li>b) Que l'aménagement projeté concerne une superficie au moins égale à 1 ha ; cette clause ne s'applique pas aux opérations terminales de la zone ou à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective dès lors que sont réalisés les aménagements prévus par le règlement graphique et, s'il y a lieu, les Orientations Particulières d'Aménagement.</li> <li>c) Que l'urbanisation projetée ne compromette pas l'aménagement d'ensemble futur de la zone (ou du secteur) et qu'elle ne soit pas de nature à rendre l'aménagement plus onéreux.</li> <li><del>d) Que, de plus en secteur 1AUa, soit intégrés les locaux commerciaux ou de service ainsi que les divers modes d'habitat (locatif, logements sociaux, accession, etc..).</del></li> <li>e) Que soient intégrés les divers modes d'habitat (locatif, logements sociaux, accession, etc..) et en particulier 10% minimum de logements à</li> </ul>
---	--

<p>financements aidés.</p>	<p>financements aidés (si autorisés par les services de l'Etat).</p> <p>f) Pour le secteur <b>2AUe</b>, qu'une Modification du PLU ou une procédure adaptée de même nature autorise son ouverture à l'urbanisation et qu'elle soit déclarée d'intérêt communautaire.</p> <p>g) Les commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher prévoient leur construction sur au moins deux niveaux. Ils devront progressivement couvrir leur besoin en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.</p> <p>h) Les commerces de détail ou ensemble commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5000m<sup>2</sup> devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage et justifier d'une desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes.</p> <p>i) Pour les implantations commerciales, l'aménagement et l'organisation du stationnement se feront dans un souci de limitation de la consommation de l'espace.</p>
<p><u>2°- Occupations et utilisations du sol autorisées avant l'ouverture à l'urbanisation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les reconstructions à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations.</li> <li>- Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> </ul>	<p><u>2°- Occupations et utilisations du sol autorisées avant l'ouverture à l'urbanisation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les reconstructions à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations.</li> <li>- Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> </ul>
<p><u>3°- Autres conditions d'occupation et utilisations du sol</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les établissements à vocation tertiaire ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs,...) incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone.</li> </ul>	<p><u>3°- Autres conditions d'occupation et utilisations du sol</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En secteur <b>1AU</b>, Les établissements à vocation tertiaire ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs,...) incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone.</li> <li>- En secteur <b>1AU</b>, les installations classées soumises à déclaration sont autorisées, si elles sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine (garage, droguerie, boulangerie...).</li> <li>- Toute intervention sur des éléments remarquables identifiés, au titre de l'art. L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires.</li> <li>- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la santé, la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de</li> </ul>

<p>[...]</p> <p><b>ARTICLE AU.4 : Desserte par les réseaux</b></p> <p>I- EAU POTABLE :</p> <p>Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.</p> <p>II- ASSAINISSEMENT :</p> <p>a) Eaux usées: le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.</p> <p>b) Eaux pluviales :</p> <p>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.</p> <p>En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu ou le réseau.</p>	<p>l'article R.111-21 (atteinte au paysage), ne pourront s'implanter que si elle justifie d'une absence de trouble anormal du voisinage. Aucune ombre portée issue d'une installation de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne pourra s'étendre sur une habitation voisine, les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme illustreront le respect de cette disposition.</p> <p>- A moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau, seules sont autorisées les infrastructures, les réseaux et les aménagements ou installations récréatifs légers.</p> <p>[...]</p> <p><b>ARTICLE AU.4 : Desserte par les réseaux</b></p> <p>I- EAU POTABLE :</p> <p>Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.</p> <p>II- ASSAINISSEMENT :</p> <p>a) Eaux usées: le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.</p> <p>b) Eaux pluviales :</p> <p><del>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.</del></p> <p><del>En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation la gestion des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu ou le réseau.</del></p> <p>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.</p> <p>En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, et seulement dans de cas, une tolérance pourra être accordée. Dès lors, l'écoulement vers le réseau collecteur 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.</p> <p>Pour les infiltrations des eaux pluviales, les systèmes de drainage seront privilégiés.</p> <p>Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder</p>
---	---

<p>III-ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE :</p> <p>Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.</p> <p><b>ARTICLE AU.5 : Superficie minimale des terrains</b></p> <p>En secteur <b>1AUa</b>, il n'est pas fixé de surface minimale de parcelle.</p> <p>En secteur <b>1AU</b>, toute parcelle créée par voie de lotissement ou de division doit avoir une superficie minimale de 500m<sup>2</sup> et une superficie moyenne de 600m<sup>2</sup>. Cette disposition n'est pas applicable aux groupes d'habitations autorisés sur la base d'un plan de masse ni aux équipements d'infrastructure.</p> <p><b>ARTICLE AU.6: Implantations des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part ou d'autre de la parcelle considérée.</p> <p>En secteur <b>1AUa</b>, en l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées soit à l'alignement sur voie existante soit à une distance de l'alignement des voies existantes au moins égale à 5m.</p> <p>En secteur <b>AU</b>, En l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies existantes au moins égale à 5m. Des distances différentes pourront être définies sur les nouvelles voies créées à l'intérieur des opérations.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- Ni au changement de destination,</li> <li>- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</li> <li>- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> <li>- Ni aux abris de jardin, d'une superficie inférieure à 15m<sup>2</sup>, qui peuvent être implantés dans toute la zone située à l'arrière du prolongement de façade sur voie ou du pignon sur voie de l'habitation.</li> </ul>	<p>à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales de toiture.</p> <p>III-ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE :</p> <p>Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.</p> <p><b>ARTICLE AU.5 : Superficie minimale des terrains</b></p> <p><del>En secteur <b>1AUa</b>, il n'est pas fixé de surface minimale de parcelle.</del></p> <p><del>En secteur <b>1AU</b>, toute parcelle créée par voie de lotissement ou de division doit avoir une superficie minimale de 500m<sup>2</sup> et une superficie moyenne de 600m<sup>2</sup>. Cette disposition n'est pas applicable aux groupes d'habitations autorisés sur la base d'un plan de masse ni aux équipements d'infrastructure.</del></p> <p>Cet article n'est pas règlementé.</p> <p><b>ARTICLE AU.6: Implantations des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part ou d'autre de la parcelle considérée.</p> <p><del>En secteur <b>1AUa</b>, en l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées soit à l'alignement sur voie existante soit à une distance de l'alignement des voies existantes au moins égale à 5m.</del></p> <p><del>En secteur <b>AU</b>, En l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies existantes au moins égale à 5m. Des distances différentes pourront être définies sur les nouvelles voies créées à l'intérieur des opérations, notamment en intégrant les principes des orientations d'aménagement et de programmation.</del></p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</del></li> <li><del>— Ni au changement de destination,</del></li> <li><del>— Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</del></li> <li>- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> <li>- Ni aux abris de jardin, d'une superficie inférieure à 15m<sup>2</sup>, qui peuvent être implantés dans toute la zone située à l'arrière du prolongement de façade sur voie ou du pignon sur voie de l'habitation.</li> </ul> <p>Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une</p>
--	---

<p><b>ARTICLE AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés</b></p> <p>Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>Elle peut être implantée en limite séparative de propriété dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour poursuivre un front bâti existant,</li> <li>- Pour permettre la réalisation de constructions jumelées ou en bande ; les demandes de permis de construire devront être conjointes,</li> <li>- Pour permettre la construction contre une héberge existante, dans la limite de sa hauteur,</li> <li>- Pour permettre l'implantation d'annexes (contiguës ou non) à une construction principale, et d'une hauteur en limite séparative inférieure à 3m l'égout et/ou 5m au faîtage.</li> </ul> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- Ni au changement de destination,</li> <li>- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</li> <li>- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> <li>- Ni aux abris de jardin, d'une superficie inférieure à 15m<sup>2</sup>, qui peuvent être implantés dans toute la zone située à l'arrière du prolongement de façade sur voie ou du pignon sur voie de l'habitation.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>ARTICLE 1AU.9 : Emprise au sol des constructions</b></p> <p>En secteur <b>1AUa</b>, cet article n'est pas réglementé.</p>	<p style="color: red;">distance des voies équivalente à 1,5 fois plus haut niveau des pales par rapport au plus haut niveau du terrain naturel.</p> <p><b>ARTICLE AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés</b></p> <p>Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>Elle peut être implantée en limite séparative de propriété dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Pour poursuivre un front bâti existant,</del></li> <li>- Pour permettre la réalisation de constructions jumelées ou en bande ; les demandes de permis de construire devront être conjointes,</li> <li><del>— Pour permettre la construction contre une héberge existante, dans la limite de sa hauteur,</del></li> <li>- Pour permettre l'implantation d'annexes (contiguës ou non) à une construction principale, et d'une hauteur en limite séparative inférieure à 3m l'égout et/ou 5m au faîtage.</li> <li>- Pour intégrer les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.</li> </ul> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</del></li> <li><del>— Ni au changement de destination,</del></li> <li><del>— Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</del></li> <li>- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> <li>- Ni aux abris de jardin, d'une superficie inférieure à 15m<sup>2</sup>, qui peuvent être implantés dans toute la zone située à l'arrière du prolongement de façade sur voie ou du pignon sur voie de l'habitation.</li> <li>- Ni aux constructions inférieures à 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel.</li> </ul> <p style="color: red;">Les constructions implantées en limite séparative n'offriront pas de vue sur la propriété limitrophe.</p> <p style="color: red;">Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des limites séparatives équivalente à 1,5 fois le plus haut niveau des pales par rapport au plus haut niveau du terrain naturel.</p> <p>[...]</p> <p><b>ARTICLE 1AU.9 : Emprise au sol des constructions</b></p> <p style="color: red;"><del>En secteur 1AUa, cet article n'est pas réglementé.</del></p>
--	--

<p>En secteur <b>1AU</b>, sur une unité foncière, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux terrains supportant, antérieurement à l'approbation de ce document, une habitation, aux constructions publiques, aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p><b>ARTICLE AU.10 : Hauteur des constructions</b></p> <p>Le nombre maximum de niveaux des constructions à usage d'habitation est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols. Leur hauteur au faitage restera inférieure à 10m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.</p> <p>Le niveau supérieur de plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction de plus de 0,50 m.</p> <p>Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p><b>Article AU.11 : Aspect extérieur</b></p> <p><i>Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après</i></p> <p><b>Esthétique générale</b></p> <p>Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci.</p> <p>Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.</li> <li>- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle</li> </ul>	<p>En secteur <b>1AU</b>, sur une unité foncière, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à <del>30%</del> 40% de la superficie totale de l'unité foncière.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux terrains supportant, antérieurement à l'approbation de ce document, une habitation, aux constructions publiques, aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p><b>ARTICLE AU.10 : Hauteur des constructions</b></p> <p>Le nombre maximum de niveaux des constructions à usage d'habitation est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols. Leur hauteur au faitage restera inférieure à 10m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.</p> <p>Le niveau supérieur de plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction de plus de 0,50 m.</p> <p><del>Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.</del></p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p><del>Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent n'excéderont pas une hauteur de 10 m pris au plus haut niveau des pales par rapport au plus haut niveau du terrain naturel.</del></p> <p><b>Article AU.11 : Aspect extérieur</b></p> <p><i>Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après</i></p> <p><b>Esthétique générale</b></p> <p>Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci. <del>Cette disposition prévaut sur toutes les autres.</del></p> <p>Ainsi :</p> <p><del>— Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle</li> </ul>
--	---

<p>construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen.</li> <li>- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.</li> <li>- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.</li> <li>- Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.</li> </ul> <p><u>Equipements relatifs aux nouvelles technologies :</u> Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement qui doit être recherchée (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc...) 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. Les éoliennes individuelles sont interdites.</p> <p>Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.</p> <p>Tout dispositif visant à favoriser les énergies renouvelables, à protéger l'environnement (tel que la récupération des eaux pluviales) doit être recherchée dans tout projet.</p> <p><u>Matériaux de façade :</u></p> <p>Les constructions doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.</p> <p>a) Façades :</p> <p>Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre. Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.</p> <p>L'emploi de la couleur blanche sur les murs extérieurs est interdit.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emploi à nu, en parement, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse. Toutefois Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage</li> </ul>	<p>construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen.</li> <li>- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.</li> <li>- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.</li> </ul> <p><del>— Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.</del></p> <p><u>Equipements relatifs aux nouvelles technologies :</u> Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement qui doit être recherchée (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc...) 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. <del>Les éoliennes individuelles sont interdites.</del></p> <p>Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront enterrées <b>en respectant la réglementation en vigueur</b> ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.</p> <p>Tout dispositif visant à favoriser les énergies renouvelables, à protéger l'environnement (tel que la récupération des eaux pluviales) doit être recherchée dans tout projet.</p> <p><u>Matériaux de façade :</u></p> <p><del>Les constructions doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.</del></p> <p>a) Façades :</p> <p>Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre. Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.</p> <p><del>L'emploi de la couleur blanche sur les murs extérieurs est interdit.</del></p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>L'emploi à nu, en parement, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse. Toutefois</del> Le béton apparent</li> </ul>
---	--

<p>appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois.</li> </ul> <p>b) Couvertures :</p> <p>Les constructions avec combles seront recouvertes en tuile plate naturelle ou vieillie, ou en ardoise.</p> <p><u>Sont admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les matériaux d'aspect similaire (fibro teinté dans la masse, etc.).</li> <li>- La tuile mécanique grand-moule (22 au mètre carré) à pureau plat de tonalité brune.</li> <li>- Le chaume.</li> </ul> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ardoise modèle carré posée en diagonale.</li> <li>- La tuile mécanique grand moule modèles à côtes, losanges ou motifs similaires.</li> <li>- Les plaques de fibro-ciment ondulé.</li> <li>- Les matériaux métalliques non dissimulés (tôle galvanisée)</li> </ul> <p>Pour les annexes à l'habitation devront être utilisés les mêmes matériaux de constructions que pour le bâtiment principal.</p> <p><u>Formes et volumes :</u></p> <p>Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées.</p> <p><u>Matériaux de toiture :</u></p> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures à une seule pente faible.</li> <li>- Les toitures à 4 pans de faible pente (inférieure à 40°).</li> </ul> <p>Elles sont toutefois admises pour les constructions implantées en limites séparatives, pour les constructions de garages ou de bâtiments annexes.</p> <p>D'une façon générale et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures à 2 pans symétriques devront avoir une pente comprise entre 40° et 60°. Des toitures de formes et pentes</p>	<p>peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.</p> <p><del>Les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois.</del></p> <p>b) Couvertures :</p> <p>Les constructions avec combles seront recouvertes en tuile plate naturelle ou vieillie, ou en ardoise.</p> <p><u>Sont admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les matériaux d'aspect similaire (fibro teinté dans la masse, etc.).</li> <li>- La tuile mécanique grand-moule (22 au mètre carré) à pureau plat de tonalité brune.</li> <li>- Le chaume.</li> </ul> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <p><del>L'ardoise modèle carré posée en diagonale.</del>  <del>La tuile mécanique grand moule modèles à côtes, losanges ou motifs similaires.</del>  <del>Les plaques de fibro-ciment ondulé.</del>  <del>Les matériaux métalliques non dissimulés (tôle galvanisée)</del></p> <p><del>Pour les annexes à l'habitation devront être utilisés les mêmes matériaux de constructions que pour le bâtiment principal.</del></p> <p><u>Formes et volumes :</u></p> <p>Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées.</p> <p><b>L'ordonnancement des façades et pignons devra être le plus uniforme possible au sein du secteur. Les implantations des constructions tendront à reconduire les rythmes et implantations environnants. L'harmonie des sens de faitage sera recherchée. Une attention particulière sera apportée à l'instruction de l'autorisation d'urbanisme pour garantir la cohérence au sein du quartier et/ou du secteur. L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée en cas de prise en compte insuffisante des formes, implantations et volumes environnants.</b></p> <p><u>Matériaux de toiture :</u></p> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <p><del>Les toitures à une seule pente faible.</del>  <del>Les toitures à 4 pans de faible pente (inférieure à 40°).</del></p> <p><del>Les toitures à une seule pente</del> Elles sont <b>uniquement</b> <del>toutefois</del> admises pour les constructions implantées en limites séparatives, pour les constructions de garages ou de bâtiments annexes.</p> <p>D'une façon générale et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures à 2 pans symétriques devront avoir une pente comprise entre 40° et 60°. Des toitures de formes et pentes</p>
--	---

<p>différentes sont de plus autorisées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale), d'extensions ou de vérandas.</li> <li>- La réalisation d'une Architecture Contemporaine de qualité : toiture-terrasse, toiture courbe, etc.</li> </ul> <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Elles seront composées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie.</p> <p>Les clôtures pleines, répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade (voir « matériaux »), sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les poteaux de ciment, les éléments moulés et préfabriqués en bordure de voies ou visibles de celles-ci.</li> </ul> <p><u>Divers :</u></p> <p>Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc., réalisées par des moyens de fortune sont interdites.</p> <p><u>Protection des plantations remarquables ou classées :</u></p> <p><u>Les espaces boisés classés</u> repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>Les plantations remarquables</u> (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée, et abris de jardin d'une superficie inférieure à 15m<sup>2</sup>.</p> <p><u>Abris de jardin :</u></p> <p>Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup> sont autorisés, dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture d'une pente minimum de 20°, revêtue des matériaux de type shingle.</p> <p>Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.</p>	<p>différentes sont de plus autorisées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale), d'extensions ou de vérandas.</li> <li>- La réalisation d'une Architecture Contemporaine de qualité : toiture-terrasse, toiture courbe, etc.</li> </ul> <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Elles seront composées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie. <b>Elles n'excéderont pas 2 m de hauteur. Les grillages treillis soudés sont autorisés si ils sont accompagnés de dalle de soubassement en béton.</b></p> <p>Les clôtures pleines, répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade (voir « matériaux »), sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.</p> <p><b>L'harmonie des clôtures sera recherchée au sein d'un quartier (type, hauteur, teinte, matériaux). Elles devront participer à la qualité du paysage urbain, notamment dans le choix des matériaux ou des essences.</b></p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <p><del>— Les poteaux de ciment, les éléments moulés et préfabriqués en bordure de voies ou visibles de celles-ci.</del></p> <p><u>Divers :</u></p> <p><del>Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc., réalisées par des moyens de fortune sont interdites.</del></p> <p><u>Protection des plantations remarquables ou classées :</u></p> <p><del>Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</del></p> <p><del>Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</del></p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée, et abris de jardin d'une superficie inférieure à 15m<sup>2</sup>.</p> <p><u>Abris de jardin :</u></p> <p>Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup> sont autorisés, dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture d'une pente minimum de <b>15° 20°, revêtue des matériaux de type shingle.</b></p> <p>Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.</p>
---	---

<p><b>ARTICLE AU.12 : Stationnement</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.</p> <p>Sur les parcelles destinées à un logement individuel, les accès seront aménagés pour permettre le stationnement de 2 véhicules devant le porche ou portail, en espace non clos, de façon à limiter tout stationnement résidentiel sur l'espace collectif.</p> <p>Dans le cadre, soit d'un groupement d'habitations, soit d'un immeuble de type intermédiaire ou collectif, il devra être prévu 2 places par logements pouvant se situer soit sur la parcelle concernée soit sur un espace public ou commun situé à l'intérieur de la zone concernée.</p>	<p><b>ARTICLE AU.12 : Stationnement</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.</p> <p>Sur les parcelles destinées à un logement individuel, les accès seront aménagés pour permettre le stationnement de 2 véhicules devant le porche ou portail, en espace non clos, de façon à limiter tout stationnement résidentiel sur l'espace collectif.</p> <p>Dans le cadre, soit d'un groupement d'habitations, soit d'un immeuble de type intermédiaire ou collectif, il devra être prévu 2 places par logements pouvant se situer soit sur la parcelle concernée soit sur un espace public ou commun situé à l'intérieur de la zone concernée.</p> <p>0,5 place de stationnement par logement créé (stationnement visiteur) sera prévu, en complément, dans les espaces communs de l'opération ; la valeur obtenue est à arrondir à l'entier supérieur. Le stationnement visiteur regroupé (en « poche »), sera privilégié.</p> <p>Concernant les équipements publics des dispositions spécifiques d'aménagement et d'organisation du stationnement devront être prévues dans un souci de limitation de la consommation d'espace.</p> <p>Les équipements publics ou collectifs seront accompagnés de places pour les vélos en nombre adapté.</p>
<p><b>ARTICLE AU.13 : Espaces libres et plantations</b></p> <p>Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p><u>Les plantations à créer</u>, repérées au règlement graphique, seront constituées de haies bocagères hautes d'essences locales, ou d'alignement d'arbres doublés d'une haie basse taillée. Elles seront doublées d'une haie d'entretien et réalisées lors de l'aménagement du secteur.</p> <p><u>Les clôtures vertes</u> sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.</p> <p><u>Obligation de planter :</u></p> <p>Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.</p> <p>Les lotissements ou groupes d'habitation comprendront des espaces verts d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges ; ils seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Les bassins de stockage des eaux pluviales et les aires de stationnement ne sont pas compris dans le calcul du minimum précédent.</p>	<p><b>ARTICLE AU.13 : Espaces libres et plantations</b></p> <p>Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p><u>Les plantations à créer</u>, repérées au règlement graphique <b>ou les orientations d'aménagement et de programmation</b>, seront constituées de haies bocagères hautes d'essences locales, ou d'alignement d'arbres doublés d'une haie basse taillée. Elles seront doublées d'une haie d'entretien et réalisées lors de l'aménagement du secteur.</p> <p><u>Les clôtures vertes</u> sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.</p> <p><u>Obligation de planter :</u></p> <p>Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.</p> <p>Les lotissements ou groupes d'habitation comprendront des espaces verts, <b>en parties communes</b>, d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges ; ils seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Les bassins de stockage des eaux pluviales et les aires de stationnement ne sont pas compris dans le calcul du minimum précédent. <b>Les noues et prairies d'infiltration, qui ne sont ni cheminées, ni circulées,</b></p>

<p>Les plantations à créer désignées au règlement graphique seront des haies bocagères éventuellement doublées d'un chemin d'entretien.</p> <p>RAPPEL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50 m.</li> <li>- Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2 m.</li> <li>- La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.</li> </ul> <p><u>Les espaces boisés classés</u> repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, il en sera de même des haies repérées qui seront protégées au titre de la loi Paysage.</p> <p><u>Les plantations existantes</u> (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.</p> <p><u>Les haies</u> seront constituées d'essences locales (voir liste de référence annexée à la fin du règlement) ; la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.</p> <p>Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.</p> <p>Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou toute propriété déjà close par des haies seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.</p> <p>Les parcelles seront largement plantées.</p> <p><b>ARTICLE AU.14: Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)</b></p> <p>Cet article n'est pas réglementé.</p>	<p>peuvent être intégrées dans le calcul minimum précédent uniquement si leur traitement naturel ou paysager est explicitement traité de façon qualitative (plantes hydromorphes, etc). Une attention particulière devra être portée sur le choix des essences, qui privilégiera la moindre récurrence de l'entretien (cf. annexe du règlement) ; le cas échéant, la demande d'urbanisme devra justifier de ces éléments. De plus, les aires de jeux traitées en sable stabilisé et composées d'agrès récréatifs figurés sur la demande d'autorisation d'urbanisme peuvent être intégrées à ce calcul minimum.</p> <p>Les plantations à créer désignées au règlement graphique <del>ou dans les orientations d'aménagement et de programmation</del> seront des haies bocagères éventuellement doublées d'un chemin d'entretien.</p> <p>RAPPEL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50 m.</li> <li>- Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2 m.</li> <li>- La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.</li> </ul> <p><del>Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, il en sera de même des haies repérées qui seront protégées au titre de la loi Paysage.</del></p> <p><del>Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.</del></p> <p><u>Les haies</u> seront constituées d'essences locales (voir liste de référence annexée à la fin du règlement) ; la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.</p> <p>Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.</p> <p>Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou toute propriété déjà close par des haies seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.</p> <p>Les parcelles seront largement plantées.</p> <p><b>ARTICLE AU.14: Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)</b></p> <p>Cet article n'est pas réglementé.</p>
---	--

<p><b>ZONE À URBANISER « AUE »</b></p> <p><b>Caractère de la zone</b></p> <p>Est classée en zone urbaine à vocation d'activités une zone destinée, compte tenu de sa situation à l'implantation d'entreprises non agricoles de caractère artisanal , commercial , ou de services ainsi qu' à l'accueil éventuel d'activités liées au tourisme ( hébergement et animations)</p> <p><b>ARTICLE AUe.1 : Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les habitations qui ne sont pas nécessaires aux personnes dont la présence permanente est justifiée pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage.</li> <li>- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non.</li> <li>- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes sauf dans le cas d'un projet touristique défini.</li> <li>- Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de mobil home de plus de trois mois sauf dans le cas d'un projet touristique défini.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux qui sont nécessaires à la réalisation des projets autorisés, aux équipements d'infrastructures ou à la réduction des risques d'inondations.</li> </ul> <p><b>ARTICLE AUe.2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières</b></p> <p>Les habitations nécessaires aux personnes dont la présence permanente est justifiée pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage devront être intégrées ou être relié architecturalement au bâtiment d'activités qu'il dessert.</p> <p>Les hébergements de loisirs devront avoir une période de fermeture annuelle.</p> <p><b>ARTICLE AUe.3 : Accès et voirie</b></p> <p>I- ACCES :</p> <p>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; ce passage aura une largeur minimale de 4m.</p> <p><b>ARTICLE AUe.4 : Desserte par les réseaux</b></p>	<p><b>ZONE À URBANISER « AUE »</b></p> <p><b>Caractère de la zone</b></p> <p><del>Est classée en zone urbaine à vocation d'activités une zone destinée, compte tenu de sa situation à l'implantation d'entreprises non agricoles de caractère artisanal , commercial , ou de services ainsi qu' à l'accueil éventuel d'activités liées au tourisme ( hébergement et animations)</del></p> <p><del><b>ARTICLE AUe.1 : Occupations et utilisations du sol interdites</b></del></p> <p><del>Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Les habitations qui ne sont pas nécessaires aux personnes dont la présence permanente est justifiée pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage.</del></li> <li><del>— Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non.</del></li> <li><del>— Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes sauf dans le cas d'un projet touristique défini.</del></li> <li><del>— Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de mobil home de plus de trois mois sauf dans le cas d'un projet touristique défini.</del></li> <li><del>— Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux qui sont nécessaires à la réalisation des projets autorisés, aux équipements d'infrastructures ou à la réduction des risques d'inondations.</del></li> </ul> <p><del><b>ARTICLE AUe.2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières</b></del></p> <p><del>Les habitations nécessaires aux personnes dont la présence permanente est justifiée pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage devront être intégrées ou être relié architecturalement au bâtiment d'activités qu'il dessert.</del></p> <p><del>Les hébergements de loisirs devront avoir une période de fermeture annuelle.</del></p> <p><del><b>ARTICLE AUe.3 : Accès et voirie</b></del></p> <p><del>I- ACCES :</del></p> <p><del>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; ce passage aura une largeur minimale de 4m.</del></p> <p><del><b>ARTICLE AUe.4 : Desserte par les réseaux</b></del></p>
--	---

<p>I- EAU POTABLE :</p> <p>Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.</p> <p>II- ASSAINISSEMENT :</p> <p>a) Eaux usées:</p> <p>Le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.</p> <p>b) Eaux pluviales :</p> <p>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.</p> <p>En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu ou le réseau.</p> <p>III- ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE :</p> <p>Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.</p> <p><b>ARTICLE AUe.5 : Caractéristiques des terrains</b></p> <p>Toute parcelle créée par voie de lotissement ou de division doit avoir une superficie minimale de 1500m<sup>2</sup>. Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure.</p> <p><b>ARTICLE AUe.6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 10 m.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- Ni au changement de destination,</li> <li>- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</li> <li>- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> </ul> <p><b>ARTICLE AUe.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés</b></p>	<p><del>I- EAU POTABLE:</del></p> <p><del>Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.</del></p> <p><del>II- ASSAINISSEMENT:</del></p> <p><del>a) Eaux usées:</del></p> <p><del>Le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.</del></p> <p><del>b) Eaux pluviales:</del></p> <p><del>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.</del></p> <p><del>En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu ou le réseau.</del></p> <p><del>III- ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE:</del></p> <p><del>Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.</del></p> <p><del><b>ARTICLE AUe.5 : Caractéristiques des terrains</b></del></p> <p><del>Toute parcelle créée par voie de lotissement ou de division doit avoir une superficie minimale de 1500m<sup>2</sup>. Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure.</del></p> <p><del><b>ARTICLE AUe.6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></del></p> <p><del>Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 10 m.</del></p> <p><del>Les dispositions de cet article ne sont applicables:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</del></li> <li><del>— Ni au changement de destination,</del></li> <li><del>— Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</del></li> <li><del>— Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</del></li> </ul> <p><del><b>ARTICLE AUe.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés</b></del></p>
---	--

<p>Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 5 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p><b>ARTICLE AUe.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p>Cet article n'est pas réglementé.</p> <p><b>ARTICLE AUe.9 : Emprise au sol des constructions</b></p> <p>Sur une unité foncière, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux terrains supportant, antérieurement à l'approbation de ce document, une habitation, aux constructions publiques, aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p><b>ARTICLE AUe.10 : Hauteur des constructions</b></p> <p>La hauteur de faitage restera inférieure à 12m. Leur hauteur à l'acrotère ou à l'égout restera inférieure à 7m. Elle est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p><b>ARTICLE AUe.11 : Aspect extérieur</b></p> <p><i>Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après</i></p> <p><b>Esthétique générale</b></p> <p>Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci.</p> <p><u>Equipements relatifs aux nouvelles technologies :</u> Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement qui doit être recherchée (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc...) 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</p>	<p><del>Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 5 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</del></p> <p><del><b>ARTICLE AUe.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></del></p> <p><del>Cet article n'est pas réglementé.</del></p> <p><del><b>ARTICLE AUe.9 : Emprise au sol des constructions</b></del></p> <p><del>Sur une unité foncière, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.</del></p> <p><del>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux terrains supportant, antérieurement à l'approbation de ce document, une habitation, aux constructions publiques, aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</del></p> <p><del><b>ARTICLE AUe.10 : Hauteur des constructions</b></del></p> <p><del>La hauteur de faitage restera inférieure à 12m. Leur hauteur à l'acrotère ou à l'égout restera inférieure à 7m. Elle est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.</del></p> <p><del>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</del></p> <p><del><b>ARTICLE AUe.11 : Aspect extérieur</b></del></p> <p><del><i>Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après</i></del></p> <p><del><b>Esthétique générale</b></del></p> <p><del>Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci.</del></p> <p><del><u>Equipements relatifs aux nouvelles technologies :</u> Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement qui doit être recherchée (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc...) 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</del></p>
--	--

<p>demande d'autorisations diverses. Les éoliennes individuelles sont interdites. Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront enterrées; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée. Tout dispositif visant à favoriser les énergies renouvelables, à protéger l'environnement (tel que la récupération des eaux pluviales) doit être recherchée dans tout projet.</p> <p><b>ARTICLE AUe.12 : Stationnement des véhicules</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.</p> <p><b>ARTICLE AU.13 : Espaces libres et plantation</b></p> <p>Cet article n'est pas réglementé</p> <p><b>ARTICLE AU.14: Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)</b></p> <p>Cet article n'est pas réglementé</p> <p><b>Zone agricole « A »</b></p> <p><b>Caractère de la zone</b></p> <p>Est classée en zone agricole la partie de territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.</p> <p><b>ARTICLE A.1: Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisés à l'article <b>A2</b> sont interdites et en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les habitations autres que celles évoquées à l'article <b>A2</b>.</li> <li>- Les installations classées, autres que celles liées à l'activité agricole.</li> <li>- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol.</li> <li>- L'hébergement léger de loisirs.</li> </ul>	<p><del>demande d'autorisations diverses. Les éoliennes individuelles sont interdites. Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront enterrées; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée. Tout dispositif visant à favoriser les énergies renouvelables, à protéger l'environnement (tel que la récupération des eaux pluviales) doit être recherchée dans tout projet.</del></p> <p><del><b>ARTICLE AUe.12 : Stationnement des véhicules</b></del></p> <p><del>Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.</del></p> <p><del><b>ARTICLE AU.13 : Espaces libres et plantation</b></del></p> <p><del>Cet article n'est pas réglementé</del></p> <p><del><b>ARTICLE AU.14: Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)</b></del></p> <p><del>Cet article n'est pas réglementé</del></p> <p><del><b>Zone agricole « A »</b></del></p> <p><del><b>Caractère de la zone</b></del></p> <p><del>Le caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire. Il est présenté à titre informatif.</del></p> <p><del>Est classée en zone agricole la partie de territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.</del></p> <p><del><b>ARTICLE A.1: Occupations et utilisations du sol interdites</b></del></p> <p><del>Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisés à l'article <b>A2</b> sont interdites et en particulier :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Les habitations autres que celles évoquées à l'article <b>A2</b>.</del></li> <li><del>— Les installations classées, autres que celles liées à l'activité agricole.</del></li> <li><del>— Les carrières, affouillements et exhaussements de sol.</del></li> <li>- L'hébergement léger de loisirs.</li> </ul>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.</li> <li>- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes.</li> <li>- Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier).</li> <li>- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article <b>A2</b>.</li> <li>- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées et nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone.</li> <li>- Les abris de fortune.</li> <li>- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique en application du Code de l'Urbanisme.</li> <li>- Toutes constructions, toutes installations susceptibles de produire des nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel.</li> </ul> <p><b>ARTICLE A.2: Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b></p> <p>Les constructions et bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole, y compris celles à usage d'habitation, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants.</p> <p>Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement et l'extension des constructions et des établissements existants et la construction</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.</li> <li>- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes.</li> <li>- Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier).</li> <li><del>— Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article <b>A2</b>.</del></li> <li><del>— Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées et nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone.</del></li> <li>- Les abris de fortune.</li> <li><del>— Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique en application du Code de l'Urbanisme.</del></li> <li><del>— Toutes constructions, toutes installations susceptibles de produire des nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel.</del></li> <li>- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent si elles représentent un risque pour la santé, 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).</li> <li>- Dans les secteurs de prédispositions aux remontées de nappe phréatique, 0 à -2,5 m, les caves et les sous-sols non-adaptés spécifiquement (cuvelage...) sont interdits.</li> <li>- Les constructions nouvelles à moins de 10 mètres des berges du cours d'eau.</li> <li>- Dans les périmètres rapprochés et immédiats de protection de captage d'eau potable, toute urbanisation nouvelle est interdite.</li> </ul> <p><b>ARTICLE A.2: Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b></p> <p><del>Les constructions et bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole, y compris celles à usage d'habitation, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants.</del></p> <p><del>Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, peuvent être autorisés:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— L'aménagement et l'extension des constructions et des établissements existants et la construction</del></li> </ul>
---	---

<p>des annexes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles.</li> <li>- Le changement de destination de bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural qui serait éventuellement expressément identifiés au règlement graphique.</li> <li>- L'aménagement et l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, à condition que cela ne soit pas de nature à augmenter les nuisances.</li> <li>- La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole.</li> <li>- Les installations et équipements publics d'intérêt général qui par leur nature ou leur destination ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.</li> </ul>	<p><del>des annexes:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— La construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles.</del></li> <li><del>— Le changement de destination de bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural qui serait éventuellement expressément identifiés au règlement graphique.</del></li> <li><del>— L'aménagement et l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, à condition que cela ne soit pas de nature à augmenter les nuisances.</del></li> <li><del>— La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations.</del></li> <li><del>— Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole.</del></li> <li><del>— Les installations et équipements publics d'intérêt général qui par leur nature ou leur destination ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.</del></li> </ul> <p>Seuls sont autorisés :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole</b> y compris la construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles et qu'elles ne se situent pas dans le périmètre de protection du captage d'eau potable du Gros Orme.</li> <li><b>2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,</b> 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. Dans les périmètres de protections immédiates ou rapprochées des captages d'eau potable, seules sont autorisées les installations strictement réservées à l'entretien du captage.</li> <li><b>3. Les annexes à usage d'abris pour animaux hors activité agricole principale sont autorisées</b> à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>● que la hauteur au faitage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 4 mètres;</li> <li>● que leur emprise au sol maximale soit</li> </ul> </li> </ol>
---	--

	<p>limitée à 50 m<sup>2</sup> réalisée en une ou plusieurs fois;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 4 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.</li> <li>● que les abris créés après la date d'approbation de la Modification n°2 du PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.</li> <li>● qu'ils ne se situent pas dans le périmètre de protection du captage d'eau potable du Gros Orme.</li> <li>● que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure.</li> </ul> <p><b>4. Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante</b> à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 7,50 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;</li> <li>● que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe ;</li> <li>● que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.</li> <li>● que les annexes créées après la date d'approbation de la Modification n°2 du PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.</li> <li>● qu'elles ne se situent pas dans le périmètre de protection du captage d'eau potable du Gros Orme.</li> <li>● que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure.</li> </ul> <p><b>5. Les extensions des constructions à usage d'habitation existante</b> à condition :</p>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ;</li> <li>● que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>. Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher du bâtiment initial comptée à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU.</li> <li>● qu'elles ne se situent pas dans le périmètre de protection du captage d'eau potable du Gros Orme.</li> <li>● que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure.</li> </ul> <p>6. <b>Le changement de destination</b>, dans la stricte limite du volume existant et pour une vocation d'habitation, des bâtiments qui sont expressément identifiés au règlement graphique, si les réseaux sont en capacité (sans extension).</p> <p>7. <b>La reconstruction après sinistre</b> à condition qu'elle ne présente pas risque pour la santé, la sécurité, une atteinte au paysage ou trouble anormal du voisinage. En complément de la reconstruction du bâtiment, le permis de construire pourra intégrer, éventuellement, des modifications d'aspect extérieur, la création d'annexe, d'extension... et tous autres éléments autorisés dans la zone.</p> <p>8. <b>Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole.</b></p> <p><b>De plus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les zones de retraits et gonflements des sols argileux, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique sur la parcelle, de réaliser, le cas échéant, des fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, de désolidariser les bâtiments accolés et d'éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.</li> <li>- Toute intervention sur des éléments remarquables identifiés, au titre de l'art. L.123-1-5</li> </ul>
--	--

<p>[...]</p> <p><b>ARTICLE A.4 : Desserte par les réseaux</b></p> <p>I- EAU POTABLE</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation, doit être branchée à une canalisation d'eau potable publique.</p> <p>Cette alimentation pourra toutefois se faire pour d'autres usages que l'alimentation et l'activité humaine par captages, forages ou puits particuliers, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur.</p> <p>II- ASSAINISSEMENT</p> <p>a) Eaux usées : En application du schéma directeur d'assainissement,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Dans les zones d'assainissement collectif</u> : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.</li> <li>- <u>Dans les zones d'assainissement non collectif</u> : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.</li> </ul> <p>L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.</p> <p>b) Eaux pluviales :</p> <p>Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.</p> <p>En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune.</p> <p>En outre, le constructeur réalisera sur sa parcelle et à sa</p>	<p>du Code de l'Urbanisme, sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la santé, 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), ne pourront s'implanter que si elle justifie d'une absence de trouble anormal du voisinage. En aucun cas, une éolienne ne peut s'implanter à moins de 150 mètres d'une habitation située sur un fond voisin.</li> <li>- Les dispositions liées aux périmètres de protection du <b>captage d'eau potable</b> du Gros Orme s'appliquent.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>ARTICLE A.4 : Desserte par les réseaux</b></p> <p>I- EAU POTABLE</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation, doit être branchée à une canalisation d'eau potable publique.</p> <p>Cette alimentation pourra toutefois se faire pour d'autres usages que l'alimentation et l'activité humaine par captages, forages ou puits particuliers, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur.</p> <p>II- ASSAINISSEMENT</p> <p>a) Eaux usées : En application du schéma directeur d'assainissement,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Dans les zones d'assainissement collectif</u> : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.</li> <li>- <u>Dans les zones d'assainissement non collectif</u> : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.</li> </ul> <p>L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.</p> <p>b) Eaux pluviales :</p> <p><del>Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.</del></p> <p><del>En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune.</del></p> <p><del>En outre, le constructeur réalisera sur sa parcelle et à sa</del></p>
---	--

<p>charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.</p> <p>Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu ou le réseau.</p>	<p><del>charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.</del></p> <p><del>Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu ou le réseau.</del></p> <p>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.</p> <p>En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, et seulement dans de cas, une tolérance pourra être accordée. Dès lors, l'écoulement vers le réseau collecteur 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.</p> <p>Pour les infiltrations des eaux pluviales, les systèmes de drainage seront privilégiés.</p> <p>Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales de toiture.</p>
<p>III- ELECTRICITÉ -TÉLÉPHONE</p> <p>Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.</p> <p><b>ARTICLE A.5 : Superficie minimale des terrains</b></p> <p>En cas de changement de destination d'un bâtiment agricole tel que prévu à l'article A.2 ou lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000 m<sup>2</sup> par logement créés pour en permettre la réalisation.</p> <p><b>ARTICLE A.6: Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>Les retraits exigés par rapport à l'axe des différentes voies sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions autre qu'une habitation : 25 m</li> <li>- Habitations : 15 m</li> </ul> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- Ni au changement de destination,</li> <li>- Ni à l'extension mesurée d'une construction</li> </ul>	<p>III- ELECTRICITÉ -TÉLÉPHONE</p> <p>Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.</p> <p><b>ARTICLE A.5 : Superficie minimale des terrains</b></p> <p><del>En cas de changement de destination d'un bâtiment agricole tel que prévu à l'article A.2 ou lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000 m<sup>2</sup> par logement créés pour en permettre la réalisation.</del></p> <p>Cet article n'est pas réglementé.</p> <p><b>ARTICLE A.6: Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>Les retraits exigés par rapport à l'axe des différentes voies sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions à autre usage que l'une habitation : 25 m</li> <li>- Constructions, annexes et extensions à usage d'habitations : 15 m</li> </ul> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- Ni au changement de destination,</li> <li>- Ni à l'extension mesurée d'une construction</li> </ul>

<p>existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> </ul> <p><b>ARTICLE A.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m.</p> <p>Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>L'extension limitée de constructions qui existent 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.</p> <p>Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements publics d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>[...]</p> <p><b>ARTICLE A 9 : Emprise au sol des constructions</b></p> <p>Cet article n'est pas réglementé.</p>	<p>existante <b>ou à son aménagement</b>, dès lors que cette extension <b>ou cet aménagement</b> ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> </ul> <p><b>Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des voies équivalente à 1,5 fois plus haut niveau des pales par rapport au terrain naturel. Lorsque la voie sépare une zone <b>A</b> et une zone <b>U</b> ou <b>AU</b>, la distance à la voie est portée à 3 fois la hauteur du plus haut niveau des pales par rapport au plus haut niveau du terrain naturel, avec un minimum de 150 mètres.</b></p> <p><b>ARTICLE A.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m.</p> <p>Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>L'extension <b>limitée ou l'aménagement</b> de constructions qui existent et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'<b>elle il</b> ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.</p> <p>Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements publics d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p><b>Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des limites séparatives équivalente à 1,5 fois le plus haut niveau des pales par rapport au terrain naturel. Lorsque la limite séparative sépare une zone <b>A</b> et une zone <b>U</b> ou <b>AU</b>, la distance à la limite de propriété est portée à 3 fois la hauteur du plus haut niveau des pales par rapport au plus haut niveau du terrain naturel, avec un minimum de 150 mètres.</b></p> <p>[...]</p> <p><b>ARTICLE A 9 : Emprise au sol des constructions</b></p> <p><b>L'emprise au sol des constructions, extensions et annexes d'habitation est limitée à 20% maximum de l'unité foncière.</b></p> <p><b>Pour les autres usages</b>, cet article n'est pas réglementé.</p>
--	--

<p><b>ARTICLE A.10 : Hauteur des constructions</b></p> <p><u>Pour les constructions autres qu'habitation, notamment les bâtiments agricoles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour des raisons techniques, il ne sera pas imposé de hauteur maximum aux bâtiments agricoles et aux équipements publics ou d'intérêt général.</li> </ul> <p><u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nombre maximum de niveaux des constructions à usage d'habitation est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols. Leur hauteur au faitage restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.</li> <li>- Le niveau supérieur de plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction de plus de 0m50.</li> </ul> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p><b>ARTICLE A.11 : Aspect extérieur</b></p> <p><i>Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après.</i></p> <p><b>Esthétique générale</b></p> <p>Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.</p> <p>Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.</p> <p><b>Matériaux</b></p> <p>Les constructions d'activité agricole ou d'habitation devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.</p> <p><u>Matériaux de façade :</u></p> <p>Les constructions doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.</p> <p>a) Façades :</p>	<p><b>ARTICLE A.10 : Hauteur des constructions</b></p> <p><u>Pour les constructions autres qu'habitation, notamment les bâtiments agricoles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour des raisons techniques, il ne sera pas imposé de hauteur maximum aux bâtiments agricoles et aux équipements publics ou d'intérêt général.</li> </ul> <p><u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nombre maximum de niveaux des constructions à usage d'habitation est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols. Leur hauteur au faitage restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.</li> <li>- Le niveau supérieur de plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction de plus de 0m50.</li> <li>- <b>La hauteur des annexes et extensions des constructions à usage d'habitation est soumise aux conditions fixées à l'article 2.</b></li> </ul> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p><b>ARTICLE A.11 : Aspect extérieur</b></p> <p><i>Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après.</i></p> <p><b>Esthétique générale</b></p> <p>Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.</p> <p><del>Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.</del></p> <p><b>Matériaux</b></p> <p>Les constructions d'activité agricole ou d'habitation devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.</p> <p><del><u>Matériaux de façade :</u></del></p> <p><del>Les constructions doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.</del></p> <p>a) Façades :</p>
---	---

<p>Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.</p> <p>Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre.</p> <p>Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.</p> <p>L'emploi de la couleur blanche sur les murs extérieurs est interdit.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emploi à nu, en parement, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse. Toutefois Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.</li> <li>- Les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois.</li> </ul> <p>Couvertures :</p> <p>Les constructions avec combles seront recouvertes en tuile plate naturelle ou vieillie, ou en ardoise. Sont admis les matériaux d'aspect similaire (fibro teinté dans la masse, etc.), la tuile mécanique grand-moule (22 au mètre carré) à pureau plat de tonalité brune le chaume.</p> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ardoise modèle carré posée en diagonale.</li> <li>- La tuile mécanique grand moule modèles à côtes, losanges ou motifs similaires.</li> <li>- Les plaques de fibro-ciment ondulé.</li> <li>- Les matériaux métalliques non dissimulés (tôle galvanisée)</li> </ul> <p>Pour les annexes à l'habitation devront être utilisés les mêmes matériaux de constructions que pour le bâtiment principal.</p> <p><u>Formes et volumes :</u></p> <p>Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées.</p> <p><u>Matériaux de toiture :</u></p> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures à une seule pente faible.</li> <li>- Les toitures à 4 pans de faible pente (inférieure à 40°).</li> </ul>	<p>Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.</p> <p>Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre.</p> <p>Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.</p> <p><del>L'emploi de la couleur blanche sur les murs extérieurs est interdit.</del></p> <p><del><u>Sont interdits :</u></del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>L'emploi à nu, en parement, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse. Toutefois Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.</del></li> <li>- <del>Les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois.</del></li> </ul> <p>Couvertures :</p> <p>Les constructions à usage d'habitation avec combles seront recouvertes en tuile plate naturelle ou vieillie, ou en ardoise. Sont également admis les matériaux d'aspect similaire (fibro teinté dans la masse, etc.), la tuile mécanique grand-moule (22 au mètre carré) à pureau plat de tonalité brune et le chaume.</p> <p><del><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>L'ardoise modèle carré posée en diagonale.</del></li> <li>- <del>La tuile mécanique grand moule modèles à côtes, losanges ou motifs similaires.</del></li> <li>- <del>Les plaques de fibro-ciment ondulé.</del></li> <li>- <del>Les matériaux métalliques non dissimulés (tôle galvanisée)</del></li> </ul> <p>Pour les annexes à l'habitation devront être utilisés les mêmes matériaux de constructions que pour le bâtiment principal.</p> <p><u>Formes et volumes :</u></p> <p>Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées.</p> <p><del><u>Matériaux de toiture :</u></del></p> <p><del><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>Les toitures à une seule pente faible.</del></li> <li>- <del>Les toitures à 4 pans de faible pente (inférieure à 40°).</del></li> </ul>
--	---

<p>Elles sont toutefois admises pour les constructions implantées en limites séparatives, pour les constructions de garages ou de bâtiments annexes.</p> <p>D'une façon générale et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures à 2 pans symétriques devront avoir une pente comprise entre 40° et 60°.</p> <p>Des toitures de formes et pentes différentes sont de plus autorisées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale), d'extensions ou de vérandas.</li> <li>- La réalisation d'une Architecture Contemporaine de qualité : toiture-terrasse, toiture courbe, etc.</li> </ul> <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Elles seront composées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie. Les clôtures pleines, répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade (voir « matériaux »), sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les poteaux de ciment, les éléments moulés et préfabriqués en bordure de voies ou visibles de celles-ci.</li> </ul> <p><u>Divers :</u></p> <p>Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc., réalisées par des moyens de fortune sont interdites.</p> <p><u>Protection des plantations remarquables ou classées :</u></p> <p><u>Les espaces boisés classés</u> repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>Les plantations remarquables</u> (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les haies existantes en bordure de voie seront reconstituées en recul lors d'un élargissement, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée.</p> <p>[...]</p>	<p><b>Les toitures à une seule pente faible</b> Elles sont <b>uniquement toutefois</b> admises pour les constructions <b>d'habitation</b> implantées en limites séparatives, pour les constructions de garages ou de bâtiments annexes.</p> <p>D'une façon générale et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures à <b>2</b> pans symétriques devront avoir une pente comprise entre 40° et 60°.</p> <p>Des toitures de formes et pentes différentes sont de plus autorisées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale), d'extensions ou de vérandas.</li> <li>- La réalisation d'une Architecture Contemporaine de qualité : toiture-terrasse, toiture courbe, etc.</li> </ul> <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Elles seront composées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie. Les clôtures pleines, répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade (voir « matériaux »), sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.</p> <p><u>Sont interdits:</u></p> <p><del>— Les poteaux de ciment, les éléments moulés et préfabriqués en bordure de voies ou visibles de celles-ci.</del></p> <p>L'harmonie des clôtures sera recherchée au sein d'un secteur (type, hauteur, teinte, matériaux). Elles devront participer à la qualité du paysage, notamment dans le choix des matériaux ou des essences.</p> <p><u>Divers:</u></p> <p><del>Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc., réalisées par des moyens de fortune sont interdites.</del></p> <p><u>Protection des plantations remarquables ou classées:</u></p> <p><del>Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</del></p> <p><u>Les plantations remarquables</u> (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les haies existantes en bordure de voie seront reconstituées en recul lors d'un élargissement, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres, <b>abris de jardin du commerce de moins de 15 m<sup>2</sup></b> et sas d'entrée.</p> <p>[...]</p>
--	--

<p><b>ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE « N »</b></p> <p><b>Caractère de la zone</b></p> <p>Sont classées en zone naturelle et forestière les parties du territoire, équipées ou non :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent ou les risques naturels justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation.</li> <li>2. Où l'activité agricole non dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone <b>A</b> et où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix de développement communaux, dans une perspective de développement durable, justifie la limitation du développement de l'urbanisation.</li> </ol> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des secteurs <b>N</b> qui sont protégés de toute nouvelle implantation, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif, en raison de la qualité des sites.</li> <li>- Un secteur <b>Ns</b> à vocation de sports,</li> <li>- Des secteurs <b>Nh</b> dans lesquelles peuvent être envisagées en nombre limité quelques habitations nouvelles,</li> <li>- Un secteur <b>Ne</b> dans lequel peut être envisagée l'évolution des activités et la création des logements les accompagnants.</li> </ul> <p><b>ARTICLE N.1: Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisés à l'article <b>N2</b> sont interdites et en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les lotissements de toute nature,</li> <li>- Les nouvelles constructions à usage d'habitation,</li> <li>- Les hébergements légers de loisirs,</li> <li>- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,</li> <li>- Les entrepôts ou dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non,</li> <li>- Les abris de fortune,</li> </ul>	<p><b>ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE « N »</b></p> <p><b>Caractère de la zone</b></p> <p><b>Le caractère de la zone n'a pas de portée réglementaire. Il est présenté à titre informatif.</b></p> <p>Sont classées en zone naturelle et forestière les parties du territoire, équipées ou non :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent ou les risques naturels justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation.</li> <li>2. Où l'activité agricole non dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone <b>A</b> et où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix de développement communaux, dans une perspective de développement durable, justifie la limitation du développement de l'urbanisation.</li> </ol> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des secteurs <b>N</b> qui sont protégés de toute nouvelle implantation <b>majeure</b>, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif, en raison de la qualité des sites.</li> <li><del>— Un secteur <b>Ns</b> à vocation de sports,</del></li> <li>- Des secteurs <b>Nh</b> dans lesquelles peuvent être envisagées en nombre limité quelques habitations nouvelles,</li> <li>- Un secteur <b>Ne</b> dans lequel peut être envisagée l'évolution des activités et la création des logements les accompagnants.</li> </ul> <p><b>ARTICLE N.1: Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisés à l'article <b>N2</b> sont interdites et en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Les lotissements de toute nature,</del></li> <li><del>— Les nouvelles constructions à usage d'habitation,</del></li> <li>- Les hébergements légers de loisirs,</li> <li>- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,</li> <li>- Les entrepôts ou dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non,</li> <li>- Les abris de fortune,</li> </ul>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les carrières,</li> <li>- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes.</li> <li>- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme,</li> <li>- Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier).</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructure,</li> </ul> <p><b>ARTICLE N.2: Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers,</li> <li>- que la capacité des réseaux et voies existants le permette,</li> </ul> <p><b>Sur toute la zone :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes,</li> <li>- La reconstruction à l'identique des constructions existantes, après sinistre,</li> <li>- Le changement d'affectation des bâtiments anciens d'architecture traditionnelle pour un usage résidentiel, artisanal ou commercial sous réserve que l'état du bâtiment et son intérêt architectural le justifient,</li> <li>- Les équipements publics ou d'intérêt général qui</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les carrières,</li> <li>- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes.</li> <li>- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme,</li> <li>- Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier).</li> </ul> <p><del>— Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructure,</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent si elles représentent un risque pour la santé, 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).</li> <li>- Dans les secteurs de prédispositions aux remontées de nappe phréatique, 0 à -2,5 m, les caves et les sous-sols non-adaptés spécifiquement (cuvelage...) sont interdits.</li> <li>- Les constructions nouvelles à moins de 10 mètres des berges du cours d'eau.</li> <li>- Dans les périmètres rapprochés et immédiats de protection de captage d'eau potable, toute urbanisation nouvelle est interdite.</li> </ul> <p><b>ARTICLE N.2: Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b></p> <p><del>Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve:</del></p> <p><del>— qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers,</del></p> <p><del>— que la capacité des réseaux et voies existants le permette,</del></p> <p><b>Sur toute la zone:</b></p> <p><del>— L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes,</del></p> <p><del>— La reconstruction à l'identique des constructions existantes, après sinistre,</del></p> <p><del>— Le changement d'affectation des bâtiments anciens d'architecture traditionnelle pour un usage résidentiel, artisanal ou commercial sous réserve que l'état du bâtiment et son intérêt architectural le justifient,</del></p> <p><del>— Les équipements publics ou d'intérêt général qui</del></p>
--	---

<p>par leur nature ou leurs destinations, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitations.</p> <p><b>De plus,</b></p> <p><u>En secteur Nh :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nouvelles à usage d'habitation</li> </ul> <p><u>En secteur Ne :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension des bâtiments d'activité existants et la création de nouveaux bâtiments,</li> <li>- L'habitation de type monofamiliale, destiné au logement des personnes dont la présence est indispensable et justifiée sur les lieux.</li> </ul>	<p><del>par leur nature ou leurs destinations, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitations.</del></p> <p><del><b>De plus,</b></del></p> <p><del><u>En secteur Nh :</u></del></p> <p><del>— Les constructions nouvelles à usage d'habitation</del></p> <p><del><u>En secteur Ne :</u></del></p> <p><del>— L'extension des bâtiments d'activité existants et la création de nouveaux bâtiments;</del></p> <p><del>— L'habitation de type monofamiliale, destiné au logement des personnes dont la présence est indispensable et justifiée sur les lieux.</del></p> <p>Seuls sont autorisés :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics</b>, 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. Dans les périmètres de protections immédiates ou rapprochées des captages d'eau potable, seules sont autorisées les installations strictement réservées à l'entretien du captage.</li> <li>2. <b>Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public.</b></li> <li>3. <b>Les annexes à usage d'abri pour animaux hors activité agricole principale</b> sont autorisées à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>● que la hauteur au faitage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 4 mètres;</li> <li>● que leur emprise au sol maximale soit limitée à 50 m<sup>2</sup> réalisée en une ou plusieurs fois ;</li> <li>● qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 4 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.</li> <li>● que les abris créés après la date d'approbation de la modification n°2 du PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.</li> <li>● qu'ils ne se situent pas dans le périmètre de protection du captage d'eau potable du Gros Orme.</li> <li>● que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions</li> </ul> </li> </ol>
--	--

soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure.

**4. Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante** à condition :

- que la hauteur au faitage des annexes soit inférieure ou égale à 7,5 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
- que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe ;
- que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
- que les annexes créées après la date d'approbation de la modification n°2 du PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.
- qu'elles ne se situent pas dans le périmètre de protection du captage d'eau potable du Gros Orme.
- que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure.

**5. Les extensions des constructions à usage d'habitation existante** à condition :

- que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ;
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>. Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher du bâtiment initial comptée à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● qu'elles ne se situent pas dans le périmètre de protection du captage d'eau potable du Gros Orme.</li> <li>● que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure.</li> </ul> <p>6. <b>Le changement de destination</b> pour une vocation d'habitation, des bâtiments de bonne ossature (transformation du bâtiment sur pied) et de bonne qualité architecturale et patrimoniale à condition qu'ils soient identifiés au règlement graphique et que la capacité des voies et réseaux le permettent.</p> <p>7. <b>La reconstruction après sinistre</b> à condition qu'elle ne présente pas risque pour la sécurité, une atteinte au paysage ou trouble anormal du voisinage. En complément de la reconstruction du bâtiment, le permis de construire pourra intégrer, éventuellement, des modifications d'aspect extérieur, la création d'annexe, d'extension... et tous autres éléments autorisés dans la zone.</p> <p>8. <b>Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole.</b></p> <p><b>Sont de plus autorisées en secteur Nh :</b> Les constructions nouvelles d'habitations à condition que la capacité des réseaux et voies (circulation des camions poubelles, camion pompier...) le permette.</p> <p><b>Sont de plus autorisées en secteur Ne :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension des bâtiments d'activité existants et la création de nouveaux bâtiments.</li> <li>- L'habitation de type monofamiliale, destiné au logement des personnes dont la présence est indispensable et justifiée sur les lieux.</li> </ul> <p><b>De plus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>dans les zones de retraits et gonflements des sols argileux</b>, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique sur la parcelle, de réaliser, le cas échéant, des fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, de désolidariser les bâtiments accolés et éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.</li> <li>- Toute intervention sur des <b>éléments remarquables</b> identifiés, au titre de l'art. L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires.</li> </ul>
--	---

<p>[...]</p> <p><b>ARTICLE N.4 : Desserte par les réseaux</b></p> <p>I- EAU POTABLE</p> <p>Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes ...) nécessitant une alimentation en eau.</p> <p>II- ASSAINISSEMENT</p> <p>a) Eaux usées : En application du schéma directeur d'assainissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Dans les zones d'assainissement collectif</u> : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.</li> <li>- <u>Dans les zones d'assainissement non-collectif</u> : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.</li> </ul> <p>b) Eaux pluviales :</p> <p>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.</p> <p>En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.</p> <p>Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) avant rejet dans le milieu et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les installations de production d'électricité</b> utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la santé, 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), ne pourront s'implanter que si elle justifie d'une absence de trouble anormal du voisinage. En aucun cas, une éolienne ne peut s'implanter à moins de 150 mètres d'une habitation située sur un fond voisin.</li> <li>- Les dispositions liées aux périmètres de protection du <b>captage d'eau potable</b> du Gros Orme s'appliquent.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>ARTICLE N.4 : Desserte par les réseaux</b></p> <p>I- EAU POTABLE</p> <p>Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes ...) nécessitant une alimentation en eau.</p> <p>II- ASSAINISSEMENT</p> <p>c) Eaux usées : En application du schéma directeur d'assainissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Dans les zones d'assainissement collectif</u> : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.</li> <li>- <u>Dans les zones d'assainissement non-collectif</u> : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.</li> </ul> <p>d) Eaux pluviales :</p> <p><del>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.</del></p> <p><del>En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.</del></p> <p><del>Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) avant rejet dans le milieu et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés.</del></p> <p>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.</p> <p>En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, et seulement dans de cas, une tolérance pourra être accordée. Dès lors, l'écoulement vers le réseau</p>
--	---

<p style="text-align: center;">III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE</p> <p>Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.</p> <p><b>ARTICLE N.5 : Superficie minimale des terrains</b></p> <p>Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis du fait de la création d'une habitation nouvelle ou du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m<sup>2</sup> par logement créé, pour en permettre la réalisation.</p> <p><b>ARTICLE N.6: Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>Le recul minimum exigé par rapport à l'alignement des voies est fixé à 5 m.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- Ni au changement de destination,</li> <li>- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,</li> <li>- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> </ul> <p><b>ARTICLE N.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Une nouvelle construction ou l'extension d'une</p>	<p>collecteur 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.</p> <p>Pour les infiltrations des eaux pluviales, les systèmes de drainage seront privilégiés.</p> <p>Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales de toiture.</p> <p style="text-align: center;">III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE</p> <p>Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.</p> <p><b>ARTICLE N.5 : Superficie minimale des terrains</b></p> <p><del>Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis du fait de la création d'une habitation nouvelle ou du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m<sup>2</sup> par logement créé, pour en permettre la réalisation.</del></p> <p>Cet article n'est pas règlementé.</p> <p><b>ARTICLE N.6: Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>Le recul minimum exigé <b>pour les constructions, extensions et annexes</b> par rapport à l'alignement des voies est fixé à 5 m.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- Ni au changement de destination,</li> <li>- Ni à l'extension <del>mesurée</del> d'une construction existante <b>ou à son aménagement</b>, dès lors que cette extension <b>ou cet aménagement</b> ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,</li> <li>- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> </ul> <p>Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des voies équivalente à 1,5 fois le plus haut niveau des pales par rapport au terrain naturel. Lorsque la voie sépare une zone <b>N</b> et une zone <b>U</b> ou <b>AU</b>, la distance à la voie est portée à 3 fois la hauteur du plus haut niveau des pales par rapport au plus haut niveau du terrain naturel, avec un minimum de 150 mètres.</p> <p><b>ARTICLE N.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Une nouvelle construction, <b>une annexe</b> ou l'extension</p>
---	---

<p>construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m.</p> <p>Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>2°- L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée si cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>[...]</p> <p><b>ARTICLE N.9 : Emprise au sol des constructions</b></p> <p>Sauf en secteur Ne, cet article n'est pas réglementé.</p> <p>En secteur Ne, l'emprise au sol maximale des constructions est de 50%.</p> <p><b>ARTICLE N.10 : Hauteur des constructions</b></p> <p>Le nombre maximum de niveaux des constructions de toute nature tant pour la réalisation de bâtiments nouveaux que pour l'aménagement de bâtiments existants est fixé à 3 non compris les combles aménageables ou non et le ou les sous-sols.</p> <p>Les constructions pourront accueillir au-dessus du rez de chaussée au maximum 2 niveaux habitables, y compris les combles, non compris les sous-sols. Leur hauteur totale à partir du niveau du rez de chaussée sera limitée à 10 mètres.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux constructions de grande dimension à usage agricole (hangar,...) ou assimilé (manèges à chevaux,...), ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques</p>	<p>d'une construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m.</p> <p>Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p><del>2°</del>- L'extension <del>mesurée</del> d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée si cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des limites séparatives équivalente à 1,5 fois le plus haut niveau des pales par rapport au terrain naturel. Lorsque la limite séparative sépare une zone <b>A</b> et une zone <b>U</b> ou <b>AU</b>, la distance à la limite de propriété est portée à 3 fois la hauteur du plus haut niveau des pales par rapport au plus haut niveau du terrain naturel, avec un minimum de 150 mètres.</p> <p>[...]</p> <p><b>ARTICLE N.9 : Emprise au sol des constructions</b></p> <p><del>Sauf en secteur Ne, cet article n'est pas réglementé.</del></p> <p><del>L'emprise au sol maximale des constructions, extensions et annexes est de 20%, sauf en secteur Ne.</del></p> <p>En secteur Ne, l'emprise au sol maximale des constructions, extensions et annexes est de 50%.</p> <p><b>ARTICLE N.10 : Hauteur des constructions</b></p> <p>Le nombre maximum de niveaux des constructions de toute nature tant pour la réalisation de bâtiments nouveaux que pour l'aménagement <del>ou l'extension</del> de bâtiments existants est fixé à 3 non compris les combles aménageables ou non et le ou les sous-sols.</p> <p>Les constructions <del>et extensions</del> pourront accueillir au-dessus du rez de chaussée au maximum 2 niveaux habitables, y compris les combles, non compris les sous-sols. Leur hauteur totale à partir du niveau du rez de chaussée sera limitée à 10 mètres.</p> <p><del>La hauteur des annexes et extensions des constructions à usage d'habitation est soumise aux conditions fixées à l'article 2.</del></p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux constructions de grande dimension à usage agricole (hangar,...) ou assimilé (manèges à chevaux,...), ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques</p>
--	--

<p>nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p><b>ARTICLE N.11 : Aspect extérieur</b></p> <p><i>Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après</i></p> <p><b>Esthétique générale</b></p> <p>Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci.</p> <p>Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.</li> <li>- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.</li> <li>- Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen.</li> <li>- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.</li> <li>- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.</li> <li>- Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.</li> </ul> <p><u>Equipements relatifs aux nouvelles technologies :</u> Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement qui doit être recherchée (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants.</p> <p>Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.</p> <p>Les éoliennes individuelles sont interdites.</p> <p>Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront enterrées; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.</p> <p>Tout dispositif visant à favoriser les énergies renouvelables, à protéger l'environnement (tel que la récupération des</p>	<p>nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p><b>ARTICLE N.11 : Aspect extérieur</b></p> <p><i>Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après</i></p> <p><b>Esthétique générale</b></p> <p>Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci. <b>Cette disposition prévaut sur toutes les autres.</b></p> <p>Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.</del></li> <li>- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.</li> <li>- Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen.</li> <li>- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.</li> <li>- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.</li> <li><del>— Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.</del></li> </ul> <p><u>Equipements relatifs aux nouvelles technologies :</u> Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement qui doit être recherchée (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants.</p> <p>Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.</p> <p><del>Les éoliennes individuelles sont interdites.</del></p> <p>Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront enterrées <b>en respectant la réglementation en vigueur</b>; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.</p> <p>Tout dispositif visant à favoriser les énergies renouvelables,</p>
--	---

<p>eaux pluviales) doit être recherchée dans tout projet.</p> <p><b>Matériaux de façade :</b></p> <p>Les constructions doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.</p> <p>a) Façades :</p> <p>Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre. Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.</p> <p>L'emploi de la couleur blanche sur les murs extérieurs est interdit.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emploi à nu, en parement, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse. Toutefois Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.</li> <li>- Les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois.</li> </ul> <p>b) Couvertures :</p> <p>Les constructions avec combles seront recouvertes en tuile plate naturelle ou vieillie, ou en ardoise. Sont admis les matériaux d'aspect similaire (fibro teinté dans la masse, etc.), la tuile mécanique grand-moule (22 au mètre carré) à pureau plat de tonalité brune et le chaume.</p> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ardoise modèle carré posée en diagonale.</li> <li>- La tuile mécanique grand moule modèles à côtes, losanges ou motifs similaires.</li> <li>- Les plaques de fibro-ciment ondulé.</li> <li>- Les matériaux métalliques non dissimulés (tôle galvanisée)</li> </ul> <p>Pour les annexes à l'habitation devront être utilisés les mêmes matériaux de constructions que pour le bâtiment principal.</p> <p><u>Formes et volumes :</u></p> <p>Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées.</p>	<p>à protéger l'environnement (tel que la récupération des eaux pluviales) doit être recherchée dans tout projet.</p> <p><b>Matériaux de façade :</b></p> <p><del>Les constructions doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.</del></p> <p>a) Façades :</p> <p>Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. Les enduits ou peintures doivent être de tonalité claire, s'harmonisant avec le ton de la pierre. Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.</p> <p><del>L'emploi de la couleur blanche sur les murs extérieurs est interdit.</del></p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>L'emploi à nu, en parement, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse. Toutefois Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.</del> <del>— Les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois.</del></li> </ul> <p>b) Couvertures :</p> <p>Les constructions avec combles seront recouvertes en tuile plate naturelle ou vieillie, ou en ardoise. Sont également admis les matériaux d'aspect similaire (fibro teinté dans la masse, etc.), la tuile mécanique grand-moule (22 au mètre carré) à pureau plat de tonalité brune et le chaume.</p> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— L'ardoise modèle carré posée en diagonale.</del></li> <li><del>— La tuile mécanique grand moule modèles à côtes, losanges ou motifs similaires.</del></li> <li><del>— Les plaques de fibro-ciment ondulé.</del></li> <li><del>— Les matériaux métalliques non dissimulés (tôle galvanisée)</del></li> </ul> <p>Pour les annexes à l'habitation devront être utilisés les mêmes matériaux de constructions que pour le bâtiment principal.</p> <p><u>Formes et volumes :</u></p> <p>Quelle que soit l'importance du volume de la construction, les proportions allongées sont conseillées.</p> <p><b>L'ordonnancement des façades et pignons devra être le plus uniforme possible au sein du secteur. Les</b></p>
---	---

<p><u>Matériaux de toiture :</u></p> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures à une seule pente faible.</li> <li>- Les toitures à 4 pans de faible pente (inférieure à 40°).</li> </ul> <p>Elles sont toutefois admises pour les constructions implantées en limites séparatives, pour les constructions de garages ou de bâtiments annexes.</p> <p>D'une façon générale et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures à 2 pans symétriques devront avoir une pente comprise entre 40° et 60°. Des toitures de formes et pentes différentes sont de plus autorisées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale), d'extensions ou de vérandas.</li> <li>- La réalisation d'une Architecture Contemporaine de qualité : toiture-terrasse, toiture courbe, etc.</li> </ul> <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Elles seront composées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie.</p> <p>Les clôtures pleines, répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade (voir « matériaux »), sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les poteaux de ciment, les éléments moulés et préfabriqués en bordure de voies ou visibles de celles-ci.</li> </ul> <p><u>Divers :</u></p> <p>Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc., réalisées par des moyens de fortune sont interdites.</p> <p><u>Protection des plantations remarquables ou classées :</u></p>	<p><b>implantations des constructions tendront à reconduire les rythmes et implantions environnants. L'harmonie des sens de faitage sera recherchée. Une attention particulière sera apportée à l'instruction de l'autorisation d'urbanisme pour garantir la cohérence au sein du quartier et/ou du secteur. L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée en cas de prise en compte insuffisante des formes, implantations et volumes environnants.</b></p> <p><u>Matériaux de toiture:</u></p> <p><u>Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation:</u></p> <p><del>— Les toitures à une seule pente faible.</del>  <del>— Les toitures à 4 pans de faible pente (inférieure à 40°).</del></p> <p><b>Les toitures à une seule pente faible Elles sont uniquement</b> <del> toutefois</del> admises pour les constructions implantées en limites séparatives, pour les constructions de garages ou de bâtiments annexes.</p> <p>D'une façon générale et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures à <b>2</b> pans symétriques devront avoir une pente comprise entre 40° et 60°. Des toitures de formes et pentes différentes sont de plus autorisées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale), d'extensions ou de vérandas.</li> <li>- La réalisation d'une Architecture Contemporaine de qualité : toiture-terrasse, toiture courbe, etc.</li> </ul> <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Elles seront composées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie.</p> <p>Les clôtures pleines, répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade (voir « matériaux »), sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.</p> <p><b>L'harmonie des clôtures sera recherchée au sein d'un quartier (type, hauteur, teinte, matériaux). Elles devront participer à la qualité du paysage urbain, notamment dans le choix des matériaux ou des essences.</b></p> <p><u>Sont interdits:</u></p> <p><del>— Les poteaux de ciment, les éléments moulés et préfabriqués en bordure de voies ou visibles de celles-ci.</del></p> <p><u>Divers:</u></p> <p><del>Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc., réalisées par des moyens de fortune sont interdites.</del></p> <p><u>Protection des plantations remarquables ou classées :</u></p>
---	--

<p><u>Les espaces boisés classés</u> repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>Les plantations remarquables</u> (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée.</p> <p>[...]</p> <p><b>ARTICLE N.13 : Plantations</b></p> <p>Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.</p> <p>Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime des articles L130.1 et suivants ainsi qu'aux articles R 130.1 et suivants de Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>Les espaces boisés classés</u> repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, il en sera de même des haies repérées qui seront protégées au titre de la loi Paysage.</p> <p><u>Les plantations existantes</u> (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.</p> <p><u>Les haies</u> seront constituées d'essences locales (voir liste de référence annexée à la fin du règlement); la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.</p> <p>Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales 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.</p> <p>Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel, ou toute propriété déjà close par des haies, seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.</p> <p>Les parcelles seront largement plantées.</p> <p>Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.</p> <p><b>ARTICLE N.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)</b></p> <p>Cet article n'est pas réglementé.</p>	<p><u>Les espaces boisés classés</u> repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>Les plantations remarquables</u> (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, <b>abris de jardin du commerce de moins de 15 m<sup>2</sup></b>, serres et sas d'entrée.</p> <p>[...]</p> <p><b>ARTICLE N.13 : Plantations</b></p> <p>Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.</p> <p><del>Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime des articles L130.1 et suivants ainsi qu'aux articles R 130.1 et suivants de Code de l'Urbanisme.</del></p> <p><u>Les espaces boisés classés</u> repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, il en sera de même des haies repérées qui seront protégées au titre de la loi Paysage.</p> <p><u>Les plantations existantes</u> (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.</p> <p><u>Les haies</u> seront constituées d'essences locales (voir liste de référence annexée à la fin du règlement); la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.</p> <p>Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales 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.</p> <p>Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel, ou toute propriété déjà close par des haies, seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.</p> <p>Les parcelles seront largement plantées.</p> <p>Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.</p> <p><b>ARTICLE N.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)</b></p> <p>Cet article n'est pas réglementé.</p>
---	---

## **ANNEXES RÉGLEMENTAIRES**

### **Éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme**

#### Patrimoine naturel

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les haies repérées au plan sont protégées au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Elles seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Elles seront conservées ou reconstituées en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité de la circulation justifiera leur arasement.

Sur ces éléments seuls sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, notamment l'élagage, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

## **ESSENCES LOCALES**

# L'adaptation des essences au sol et au paysage

La répartition des essences dans les différents « pays » du département du Calvados obéit à des critères multiples (nature des sols, pluviométrie, embruns sur le littoral, etc.). Pour garantir, là aussi, la pérennité de la haie et sa bonne intégration paysagère, le tableau suivant permet de sélectionner les essences les mieux adaptées au territoire et aux caractéristiques principales des sols concernés.



STRATES	ESPECES	SOLS		HUMIDITE			PROFONDEUR		TERRITOIRES ADAPTES									
		ARGILEUX	SABILEUX	FRAIS	SEC	PROFOND	SUPERFICIEL	1	2	3	4	5	6	7	8			
Haut-jet - Strate 1	Alisier terminal	-	♥	♥	-	-	♥	-	-	1	2	3						
	Alisier blanc	-	♥	♥	♥	-	-	♥	-	1	2	3						
	Châtaignier	♥	-	♥	-	-	-	-	-				3	4	6	7	8	
	Chêne pédonculé	♥	-	♥	-	-	-	♥	-	1	3	4	6	7	8			
	Chêne rouvre	♥	-	♥	-	-	-	-	-	1	3	4	6	7	8			
	Erable sycomore	♥	-	♥	-	-	-	-	-				2	3	4	6	7	8
	Frêne commun	-	-	♥	♥	♥	♥	♥	-	1	2	3	4	5	6	7	8	
	Hêtre vert	♥	-	♥	-	-	-	-	-	1	3	4	6	7	8			
	Merisier	♥	-	♥	-	-	-	-	-	1	3	4	6	7	8			
	Noyer commun	♥	-	♥	-	-	-	-	-	1	3	4	6	7	8			
	Noyer noir	♥	-	♥	♥	♥	♥	♥	-									7
	Peuplier noir *	-	♥	♥	-	-	-	♥	♥	-								
	Peuplier tremble *	-	♥	♥	-	-	-	♥	♥	-								
	Sorbier des oiseaux	♥	-	♥	-	-	-	-	-	1	2	3	5	6	7	8		
	Sorbier domestique	♥	-	♥	♥	♥	-	♥	-	1	2	3	5	6	7	8		
Tilleul à petites feuilles	-	♥	♥	-	-	-	-	-	1	2	3	5	6	7	8			
Aulna glutineux	♥	-	♥	♥	♥	-	-	-	1	2	3	5	6	7	8			
Bouleaux verrucosus	-	♥	♥	-	-	-	-	-	1	2	3	5	6	7	8			
Cerisier de Sainte-Lucie	-	♥	-	-	-	-	-	-	1	2	3	5	6	7	8			
Charme commun	-	-	♥	♥	-	-	-	-	1	3	4	5	6	7	8			
Châtaignier	♥	♥	♥	-	-	-	-	-	1	3	4	6	7	8				
Erable champêtre	-	♥	-	-	-	-	-	-	1	3	4	6	7	8				
If commun	♥	-	♥	-	-	-	-	-	1	3	4	6	7	8				
Poirier franc	♥	♥	♥	-	-	-	-	-	1	3	4	6	7	8				
Pommier sauvage	-	-	♥	-	-	-	-	-	1	3	4	6	7	8				
Prunier myrobolan	♥	-	♥	-	-	-	-	-	1	2	3	5	6	7	8			
Saule blanc	-	♥	-	♥	-	-	-	-									5	
Saule cendré	-	♥	-	♥	-	-	-	-									5	
Saule marsault	-	♥	-	♥	-	-	-	-	2	1	5	7	8					

\* Zone de marais uniquement ♥ : l'essence apprécie ♥ : l'essence refuse - : l'essence supporte



(Cartographie: source BRGM DDE)

STRATES	ESPECES	SOLS		HUMIDITE			PROFONDEUR		TERRITOIRES ADAPTES								
		ARGILEUX	SABILEUX	FRAIS	SEC	PROFOND	SUPERFICIEL	1	2	3	4	5	6	7	8		
Bourrage - Strate 3	Ajonc d'Europe	♥	-	♥	-	-	-	♥	-	2	3	4	6	7	8		
	Amélanchier commun	♥	-	♥	-	-	-	♥	-	1	2	3	4	6	7	8	
	Argousier	-	♥	♥	-	-	-	-	-	1	2	3	4	6	7	8	
	Bourdaine	-	♥	♥	-	-	-	-	-	1	2	3	4	6	7	8	
	Buis à feuilles longues	♥	-	♥	♥	♥	-	-	-	1	3	4	5	6	7	8	
	Charme commun	-	-	♥	♥	-	-	-	-	1	3	4	5	6	7	8	
	Cornouiller sanguin **	♥	-	♥	-	-	-	-	-	1	3	4	5	6	7	8	
	Cornouiller mâle	♥	-	♥	-	-	-	-	-	1	3	4	5	6	7	8	
	Coudrier	-	♥	-	♥	-	-	-	-	1	3	4	5	6	7	8	
	Églantier	-	♥	-	♥	-	-	-	-	1	3	4	5	6	7	8	
	Fusain d'Europe	-	♥	-	♥	-	-	-	-	1	3	4	5	6	7	8	
	Genêt à balais	-	♥	-	♥	-	-	-	-	1	3	4	5	6	7	8	
	Houx vert	♥	-	♥	-	-	-	-	-	1	3	4	5	6	7	8	
	Lilas vulgaire **	♥	-	♥	-	-	-	-	-	1	3	4	5	6	7	8	
	Nerprun purgatif	-	♥	-	♥	-	-	-	-	1	3	4	5	6	7	8	
Prunellier	-	♥	-	♥	-	-	-	-	1	2	3	4	5	6	7	8	
Tamaris	-	♥	-	♥	-	-	-	-	1	2	3	4	5	6	7	8	
Troène vulgaire	-	♥	-	♥	-	-	-	-	1	2	3	4	5	6	7	8	
Viome lantane	-	♥	-	♥	-	-	-	-	1	2	3	4	5	6	7	8	
Viome obier	-	♥	-	♥	-	-	-	-	1	2	3	4	5	6	7	8	

\*\* Hors essences ornementales ♥ : l'essence apprécie ♥ : l'essence refuse - : l'essence supporte



Tilleul

Châtaignier

Érable sycomore

Noyer

### Les espèces invasives



Bouleau verruqueux



Robinier faux acacia



Cytise aubour



Viorne lanthane



Troène vulgaire



Prunellier



Cornouiller sanguin

### Les arbres de haut-jet



Chêne pédonculé



Hêtre vert



Frêne commun



Merisier

### Les arbres en cépée



Charme commun



Érable champêtre



Aulne glutineux



Saule blanc

### Les essences buissonnantes



Coudrier



Fusain d'Europe



Houx vert



Viorne obier



Conseil Général  
 Calvados  
 D.G.A.  
 Développement  
 et Environnement  
 Direction de l'aménagement et de la biodiversité  
 tél : 02 31 57 15 68 - www.calvados.fr

## NOUE ET PLANTES HYDROMORPHES D'ENTRETIEN MOINDRE

Exemple d'une noue type ne nécessitant qu'un entretien moindre :

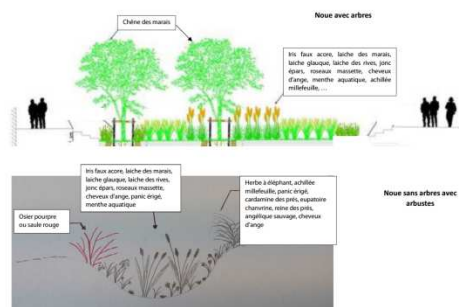


Illustration des possibles

## LEXIQUE

**Acrotère** : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

**Annexe** : Construction dépendante d'une construction (ou d'un ensemble de constructions) plus importante, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale. Exemples : garage, piscine, abri de jardin.

**Faitage** : Ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture

**Extension** : Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.

**La marge de recul** : La marge de recul est l'espace dans lequel les constructions nouvelles ne peuvent être implantées pour des raisons de nuisances ou de visibilité.

	<b>Unité foncière :</b> Bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.
--	--

### Sur le règlement graphique

- Le secteur **1AUa**, du cœur de bourg, est reclassé en secteur **Ua** et **Uap**.
- Le secteur **AUe**, de La Grande Londe, est reclassé en secteur **2AUe**.
- Le secteur **2AU**, du Val Doré, est reclassé en secteur **1AU**.
- 12 emplacements réservés sont créés.
- 5 arbres sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.
- 2,6 km de haie sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.
- 12 bâtiments d'intérêt patrimonial, architectural et de bonne ossature sont identifiés spécifiquement comme pouvant changer de destination.
- Le périmètre de monument historique est recentré sur l'église.

Les modifications cartographiques sont mises en évidence dans les pièces **C** et **D** du dossier.

### Dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les OAP du secteur **2AU** du Val Doré sont modifiées dans le cadre de son ouverture à l'urbanisation (**1AU**).
- Les OAP du secteur **1AUa** (cœur de bourg) sont modifiées en accompagnement du reclassement en **Ua** et **Uap**.

Les modifications sont mises en évidence dans la pièce **E** du dossier.

**Ces modifications, prises isolément ou dans leur ensemble, ne remettent pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durable approuvé en 2008.**

**Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.**

## Tableau des surfaces des zones

Le tableau de surface des zones est modifié ainsi qu'il suit.

- Reclassement du secteur 1AUa en Ua,
- Reclassement du secteur 2AU en 1AU,
- Secteur AUe renommé 2AUe,

Les surfaces concernées par la Modification n°2 apparaissent limitées.

Surface en vigueur			Surface en projet		
<b>Zone U</b>	<b>46 ha</b>	<b>3,2%</b>	<b>Zone U</b>	<b>48,2 ha</b>	<b>3,3%</b>
<i>Secteur Ua</i>	<i>9 ha</i>	<i>0,6%</i>	<i>Secteur Ua</i>	<i>11,2 ha</i>	<i>0,77%</i>
<i>Secteur Ub</i>	<i>35 ha</i>	<i>2,4%</i>	<i>Secteur Ub</i>	<i>35 ha</i>	<i>2,4%</i>
<i>Secteur Us</i>	<i>2 ha</i>	<i>0,13%</i>	<i>Secteur Us</i>	<i>2 ha</i>	<i>0,13%</i>
<b>Zone AU</b>	<b>17 ha</b>	<b>1,2%</b>	<b>Zone AU</b>	<b>15 ha</b>	<b>1%</b>
<i>Secteur 1AUa</i>	<i>2,2 ha</i>	<i>0,15%</i>	<i>Secteur 1AUa</i>	-	-
<i>Secteur 1AU</i>	<i>4 ha</i>	<i>0,3%</i>	<i>Secteur 1AU</i>	<i>7 ha</i>	<i>0,5%</i>
<i>Secteur 2AU</i>	<i>3 ha</i>	<i>0,2%</i>	<i>Secteur 2AU</i>	-	-
<i>Secteur AUe</i>	<i>8 ha</i>	<i>0,5%</i>	<i>Secteur 2AUe</i>	<i>8 ha</i>	<i>0,5%</i>
<b>Zone A</b>	<b>1317 ha</b>	<b>91,5%</b>	<b>Zone A</b>	<b>1317 ha</b>	<b>91,5%</b>
<b>Zone N</b>	<b>59 ha</b>	<b>4,1 %</b>	<b>Zone N</b>	<b>59 ha</b>	<b>4,1 %</b>
<i>Secteur N</i>	<i>49,5 ha</i>	<i>3,4%</i>	<i>Secteur N</i>	<i>49,5 ha</i>	<i>3,4%</i>
<i>Secteur Nh</i>	<i>5 ha</i>	<i>0,34%</i>	<i>Secteur Nh</i>	<i>5 ha</i>	<i>0,34%</i>
<i>Secteur Ne</i>	<i>4,5 ha</i>	<i>0,31%</i>	<i>Secteur Ne</i>	<i>4,5 ha</i>	<i>0,31%</i>
<b>Total</b>	<b>1439 ha</b>	<b>100%</b>	<b>Total</b>	<b>1439 ha</b>	<b>100%</b>

Rappel :

- Passage de 2 à 14 emplacements réservés (12 créations)
- Création de 5 protections spécifique d'arbre remarquable (L.123-1-5 du code de l'urbanisme)
- Création de 2,6 km de protections spécifique d'haie remarquable (L.123-1-5 du code de l'urbanisme).



Grille d'analyse des documents d'urbanisme au regard des orientations du SCoT

## CHEUX

Novembre 2014

## 1. Éléments de cadrage

	ELEMENTS DE DIAGNOSTIC
Contexte réglementaire	PLU approuvé le 04.02.2008, ➤ Modification n°1 du 01/09/2011
EPCI	CDC Entre Thue et Mue, la population de Cheux représente 10.3% de la CDC
Localisation	• Aux limites Ouest de Caen-Métropole, commune voisine d'Evrecy-Orne-Odon et de Caen la Mer, et à 14km de Caen
Environnement naturel	• Paysage de plaine, dominante de labours, vallée de la Mue, passage de deux cours d'eau la Mue et Salbey
Environnement bâti	• Urbanisation le long des voies, le bourg et deux hameaux. Extension du bourg par des lotissements.
Réseau viaire TC Déplacements doux :	• <u>Desserte routière</u> : RD 9 Caen/Caumont l'Eventé, RD84 et RD 170 traversent le bourg • <u>Transports en commun</u> : ligne bus verts n°8 Caen-Tilly-sur-Seulles • <u>Modes doux</u> : chemins de promenade, circuit de randonnée
Occupation de l'espace	Superficie commune : 1 441 ha (environ 84.2ha urbanisés 6 %)
Démographie	Population : 1 272 habitants (2011) + 2.7 % - variation annuelle +0.5% / an (2006-2011) Solde migratoire : -0.9 % / an - Solde naturel : +1.4 % / an (2006-2011) + 14 % - variation annuelle +1.9% / an (1999-2006) + 25.6 %-variation annuelle +2.6% / an (1990-1999) 2.7 habs / ménage (2.2 habs / ménage dans le Calvados)-2011
Habitat	• 489 logements en 2011 • résidences principales : 95% en 2011 • propriétaires : 76% - locataires : 22.4%
Rythme de construction	• 2006-2011 : 32 logements (7%) • 1999-2006 : 62 logements (15.7%) • 1990-1999 : 100 logements (34%)
Activités	• 84 actifs habitants et travaillant dans la commune : 13.8% • taux de chômage : 6.8% (moyenne départementale : 11.9 %)-2011
Equipements	• Ecole primaire et maternelle • Bibliothèque et salle des fêtes • Mairie, salle communale, et atelier communal
Agriculture	• En 2010 : 15 sièges d'exploitation (13 sièges en 2000) • En 2009: 94% de terres agricoles (Mode d'Occupation des Sols 2009)

## 2. Compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT

**Rappel** : la commune de Cheux est classée commune de « l'Espace rural ou périurbain »

L'espace rural de Caen-Métropole compte 84 communes parmi les moins peuplées du territoire. Elles comptent toutes moins de 2 000 habitants. Pour la plupart, elles n'ont connu qu'un développement limité depuis 20 ans. Les équipements y sont peu développés. Elles sont polarisées par des communes plus importantes et, en règle générale, ne sont pas au contact direct de la zone urbaine centrale.

L'agriculture productive et la majeure partie des sites présentant un intérêt écologique se situent également dans ces espaces ruraux.

Pour ces communes, s'il n'est pas question de faire obstacle à leur développement, il apparaît clairement que celui-ci devra être modéré, contenu et particulièrement économe en espace, dans le respect des prescriptions édictées au chapitre 3 du présent document. Elles n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux services ou d'équipements autres que ceux nécessaires aux besoins de leur propre population, sauf s'ils sont reconnus d'intérêt intercommunal.

En tout état de cause, leur extension devra être rigoureusement proportionnée à leur taille actuelle. Ces communes devront, en outre, être particulièrement attentives à ne pas obérer l'activité agricole et devront justifier la nécessité pour elle de se développer sur des sites identifiés comme potentiellement riches au plan de la biodiversité dans la Trame verte et bleue du territoire de Caen-Métropole.

Orientations du DOG qui s'appliquent à la commune de CHEUX	COMPATIBILITE	
	oui	non
<b>Chapitre 2 : Les espaces et sites naturels à protéger</b>		
<p><b>2.1. L'adéquation de l'aménagement avec la ressource en eau et la préservation du milieu</b></p> <p><i>Les documents d'urbanisme devront prévoir que les parties des périmètres rapprochés de captage d'eau potable souterraine qui ne sont pas déjà urbanisées à la date d'approbation du SCOT devront être protégées de toute nouvelle urbanisation.</i></p> <p><i>Les documents d'urbanisme devront prévoir que les opérations d'aménagement portant sur un terrain de plus de 1 hectare devront assurer une gestion des eaux pluviales de telle manière que le débit de fuite après la réalisation de l'opération soit au plus égal au débit de fuite du terrain antérieur, en l'absence de zonage d'assainissement des eaux pluviales et sauf préconisations particulières en accord avec la police de l'eau.</i></p> <p><i>Les documents d'urbanisme devront justifier de leur adéquation avec la capacité de production et de distribution d'eau potable.</i></p> <p><i>Dans un souci de protection et de préservation de la ressource en eau, les documents d'urbanisme devront veiller à l'adéquation entre les capacités épuratoires du système local et celle de son milieu naturel récepteur</i></p>	<p><b>Eaux pluviales :</b> En zone U et AU: Réseau collecteur lorsqu'il existe, sinon à la charge du constructeur (garantir le libre écoulement)</p>	<p>Périmètre rapproché du captage d'eau potable du "Gros Orme" doit être protégé de toute nouvelle urbanisation : revoir en conséquence le règlement de la zone A et N (qui autorise les extensions).</p> <p><i>La gestion des eaux pluviales est prévue dans le règlement ; elle pourrait être précisée dans les orientations d'aménagement pour les zones &gt;1 (garantir un écoulement neutre)</i></p> <p><i>Courrier des Syndicats d'alimentation en eau potable et d'assainissement (adéquation des besoins avec les ressources à préciser lors de l'évolution du document)</i></p>
<p><b>2.2. La maîtrise du ruissellement</b></p> <p><i>Dès lors qu'elles ont été inventoriées par les collectivités, les haies stratégiques pour la lutte contre le ruissellement et l'érosion des sols devront être protégées dans les documents d'urbanisme, au titre de l'article L 123-1 alinéa 7°</i></p> <p><i>Dans les espaces d'openfield, les documents d'urbanisme devront identifier les sites dans lesquels pourront être mises en œuvre des diguettes ou fascines.</i></p>	<p><b>Rapport de présentation:</b> évacuation des eaux pluviales ne posent pas de difficultés</p> <p>Haies le long de la Mue classées au titre de la loi paysage</p>	<p><b>La protection des haies joue-t-elle un rôle contre le ruissellement ?</b></p>
<p><b>2.3. Préservation de la biodiversité</b></p> <p><i>Les documents d'urbanisme devront protéger de toutes nouvelles urbanisations les cours de nature identifiés dans la trame verte et bleue et définis dans les objectifs.</i></p> <p><i>Les documents d'urbanisme préservent les principes de continuité de la trame par un zonage approprié au contexte local, sur une largeur d'un minimum de 10 m, en cohérence avec les protections instituées par les communes limitrophes également concernées par la trame.</i></p> <p><i>En dehors des espaces urbanisés, les cours d'eau, chevelus et zones humides devront être protégés, dans les documents d'urbanisme, par des moyens adaptés sur une largeur minimale de 10 mètres de part et d'autre du cours d'eau, depuis les berges.</i></p> <p><i>Les infrastructures et les réseaux sont autorisés dans la trame, ainsi que les équipements liés à l'alimentation en eau potable et au traitement des eaux usées et pluviales. Toutefois ces aménagements sont conçus et implantés de manière à maintenir des continuités garantissant un libre passage de la faune et des visiteurs. Ces continuités peuvent être au besoin, assurées par un passage inférieur ou supérieur.</i></p>	<p><b>Les cours d'eau de "La Mue" et du Salbey sont identifiés en cœur de nature</b></p> <p>La Mue traverse la zone N et la zone UB</p> <p>Le Salbey traverse la zone A</p>	<p><b>Protéger les cours d'eau sur une largeur de 10 m dans les parties non urbanisées</b></p> <p>➤ En zones N et A: pas de retrait imposé par rapport au cours d'eau.</p> <p>Les espaces concernés par le principe de continuité écologique, devront être préservés sur une largeur d'au moins 10m. Seuls sont autorisés les infrastructures, réseaux et équipements liés à l'alimentation en eau potable et au traitement des eaux usées et pluviales.</p> <p>➤ Talweg au Nord de la commune (zone A)</p>
<p><b>2.4.2. Usage du sol dans les espaces récréatifs</b></p> <p><i>Les espaces récréatifs ou participant à la protection du cadre de vie pourront accueillir les équipements impliquant une faible occupation du sol et liés par destination à un vaste espace de nature (club équestre, centre aéré ou de vacance, école de plein-air, accueil touristique...).</i></p>	<p><b>Secteur Ns: à vocation de sports (zone qui n'apparaît pas sur le plan graphique ni dans le détail du règlement, citée dans l'introduction de la zone N)... ?</b></p>	
<b>Chapitre 3 : Les grands équilibres entre les espaces urbains et a urbaniser et les espaces naturels et agricoles, forestiers et littoraux</b>		
<p><b>3.1. Privilégier le renouvellement et la mutation des espaces urbanisés</b></p> <p><i>Dans les documents d'urbanisme, la densification par le comblement des « dents creuses », l'évolution et le renouvellement des tissus urbains existants par la réhabilitation du bâti ancien et la reconversion des friches industrielles devront être privilégiés.</i></p> <p><i>Les extensions urbaines devront s'effectuer en continuité des zones urbanisées, dans un souci d'économie d'espace et de gestion raisonnée du stationnement.</i></p> <p><i>Les orientations d'aménagement des PLU devront préciser les objectifs de densité et de mixité sociale et fonctionnelle.</i></p>	<p>Les extensions urbaines d'habitat sont en continuité de l'existant</p> <p><b>Mixité fonctionnelle :</b> Zone U et AU: toutes activités normalement liées et compatibles avec l'habitat sont autorisées Zone 1AUa : opération mixte de logements et d'activités commerciales et de service</p>	<p>La zone AUe n'est pas en continuité de l'existant (cf ci-dessous orientation 6.6.2).</p> <p><i>Conseil de réaliser un bilan des dents creuses avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation</i></p> <p><i>Objectifs de densité et de mixité sociale et fonctionnelle à préciser dans d'éventuelles Orientations d'aménagement</i></p>

Orientations du DOG qui s'appliquent à la commune de CHEUX	COMPATIBILITE	
	oui	non
	<b>Mixité sociale :</b> <b>Zone AU:</b> divers modes d'habitat et 10% minimum de logements à financements aidés	
<p><b>3.3.1.</b> Dispositions applicables aux communes de l'espace rural ou périurbain concernées</p> <p>Pour une durée de 20 ans à compter de la date d'approbation du SCoT, l'espace total qui pourra être ouvert à l'urbanisation par les documents d'urbanisme est déterminé par la formule de calcul suivante :</p> <p><i>Nombre de logements (au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'approbation du SCoT) X 0,025 = potentiel urbanisable en hectares en application du projet de développement de la commune et à répartir en zones d'urbanisation future à plus ou moins long terme</i></p> <p>Ce potentiel ne pourra être inférieur à 2 hectares.</p> <p>Les documents d'urbanisme devront prévoir que, pour les opérations situées dans les zones d'urbanisation future et portant sur un terrain dont la superficie est supérieure à 1 hectare : La densité minimale moyenne nette ne devra pas être inférieure à 12 logements par hectare.</p>	<p><b>489*0.025= 12.2 ha</b></p> <p>La commune dispose d'une enveloppe foncière maximale de <b>12.2 ha</b> pour l'habitat sur les 20 ans du SCoT</p> <p><b>Terrains libres (imagerie 2011):</b> 1AU: environ 4 ha 1AUa: 2.2 ha 2AU: environ 3.8 ha</p> <p><b>Au total sont disponibles 10 ha</b></p>	<p>Déduire de ce potentiel les zones 1AU et AU faisant l'objet d'une autorisation d'aménager après le 14.02.2012 (date à laquelle le SCoT est devenu exécutoire) et garantir le respect de l'enveloppe.</p> <p>Garantir une densité minimale moyenne nette de 12 logements à l'hectare.</p> <p><i>Pour information: la Loi ALUR, supprime la superficie minimale, ainsi que le COS dans les PLU de façon immédiate :</i> <i>En 1AU: superficie minimale de 500m<sup>2</sup> par voie de lotissement ou de division.</i> <i>En Ub: superficie minimale de 400m<sup>2</sup> par voie de lotissement ou de division</i></p>
<p><b>3.5.</b> Préserver les espaces productifs agricoles</p> <p><i>Afin de préserver les espaces productifs agricoles, les documents d'urbanisme devront exposer les raisons de l'ouverture à l'urbanisation des espaces agricoles ou regard de l'organisation de l'espace.</i></p> <p><i>Les documents d'urbanisme des communes concernées devront alors évaluer les incidences de cette urbanisation sur la viabilité des exploitations agricoles affectées.</i></p>		<p><i>A préciser lors de l'évolution du document pour toute ouverture à l'urbanisation</i></p>
<b>Chapitre 5 : Objectifs relatifs à la cohérence entre urbanisation et création de dessertes en transports collectifs</b>		
<p><b>5.1.2.</b> Dispositions applicables aux infrastructures routières</p> <p><i>De nouvelles liaisons routières ne pourront être inscrites dans les documents d'urbanisme que sous réserve des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsqu'elles sont support de développement urbain, en agglomération ou dans les pôles</li> <li>- lorsqu'elles visent à améliorer la sécurité routière ou celle des modes doux</li> <li>- lorsque leur justification dépasse le périmètre du SCoT Caen-Métropole.</li> </ul> <p><i>Lors de la création ou la rénovation de nouvelles infrastructures routières, hors infrastructures autoroutières, le Maître d'Ouvrage devra prévoir les aménagements cyclables nécessaires ou le cas échéant, prévoir des itinéraires de substitution.</i></p>		<p>Sans objet</p>
<b>Chapitre 6: les objectifs relatifs aux activités économiques</b>		
<p><b>6.1.</b> Dispositions relatives à l'implantation des commerces de détail ou ensembles commerciaux</p> <p><i>Les documents d'urbanisme devront prévoir que :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'implantation des commerces de détail ou ensembles commerciaux se fera prioritairement au sein des zones urbanisées ou, à défaut, en continuité de celles-ci.</li> <li>- Seront définies, pour les zones dans lesquelles les implantations commerciales sont possibles, des dispositions spécifiques d'aménagements et d'organisation du stationnement dans un souci de limitation de la consommation d'espace.</li> <li>- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une SHON de bâtiment de plus de 5 000 m<sup>2</sup> devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage et justifier de la desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes.</li> <li>- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une SHON de plus de 10 000 m<sup>2</sup> 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.</li> <li>- Comme le stipule l'article L752-4 du Code de Commerce actuellement en vigueur, dans les communes de moins de 20 000 habitants, le Président du Syndicat proposera à son organe délibérant d'examiner les dossiers de permis de construire, concernant un projet commercial compris entre 300 et 1000m<sup>2</sup> dans la perspective de saisir la CDAC</li> </ul>	<p><b>Zone AUe:</b> vocation d'activités artisanales, commerciales ou de services</p> <p><b>Zone U et AU:</b> commerces liés à l'habitat</p>	<p>Reprendre les orientations du SCoT en matière d'implantation commerciale pour les zones où le commerce est autorisé et notamment la zone AUe (ci-contre)</p>
<p><b>6.2.</b> Raccordement aux réseaux numériques</p> <p><i>Les documents d'urbanisme devront prévoir que :</i></p> <p>Les zones d'extension de l'urbanisation ainsi que les grands équipements publics ou privés seront prioritairement positionnés dans les zones desservies, facilement raccordables ou dont le raccordement est programmé ou sera assuré par la collectivité.</p>		<p>Volet numérique à traiter lors de l'évolution du document</p>
<p><b>6.3.1.</b> Dispositions relatives à l'implantation des activités logistiques</p> <p><b>1</b> - Les sites d'implantation préférentiels des activités logistiques sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les sites industrialo-portuaires entre Orne et Canal ;</li> <li>- Le site de développement métropolitain sud-est de l'agglomération tel que déterminé sur la carte page de la page 61;</li> </ul> <p><b>2</b> - Les nouvelles zones prévues dans tous les pôles définis page 6 pourront également accueillir des activités logistiques, dans la limite de 30 % de leur superficie.</p>	<p><b>Zone 1AU et 2AU:</b> ICPE et entrepôts interdits.</p>	<p><b>Zone AUe :</b> les activités logistiques ne sont pas interdites : le prévoir puisque cette nouvelle zone d'activités est en dehors des sites localisés dans le SCoT pour l'activité logistique.</p>

Orientations du DOG qui s'appliquent à la commune de CHEUX	COMPATIBILITE	
	oui	non
<p>3 – En dehors des sites mentionnés aux deux alinéas précédents, la création de nouvelles zones d'activité dédiées à la logistique ne sera possible que si celles-ci organisent le caractère multimodal fer-route de leur fonctionnement.</p> <p>5 – Les documents d'urbanisme devront prévoir que les projets de bâtiments à usage d'entrepôt portant sur une SHON de plus de 10 000 m<sup>2</sup> devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.</p>		
<p><b>6.4.1. Dispositions relatives à l'implantation des activités touristiques</b></p> <p>Les documents d'urbanisme des communes concernées devront prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la préservation des axes de circulation douce existants.</li> <li>- l'identification des cheminements à créer dans l'optique de la constitution d'itinéraires continus touristiques et de loisirs.</li> <li>- la reconversion, dans l'esprit de l'architecture traditionnelle et à des fins d'hébergement touristique, (gîtes ruraux, fermes-auberges, hôtellerie de petite capacité), des anciens bâtiments à usage agricole présentant un intérêt architectural.</li> <li>- que les projets touristiques portant sur une SHON de plus de 10 000 m<sup>2</sup> devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.</li> </ul>	<p><b>Zone A :</b> changement de destination autorisé des exploitations identifiées dans le règlement graphique.</p> <p><b>Zone N :</b> changement de destination pour un usage résidentiel, artisanal ou commercial.</p>	Existe-il des projets de voies douces ?
<p><b>6.5.2. Critères d'implantation des zones d'activités incompatibles avec l'habitat</b></p> <p>2-En dehors des espaces à vocation économique visés à la D.T.A. de l'Estuaire de la Seine, de nouvelles zones économiques dédiées à des activités présentant des incompatibilités fortes avec les zones urbanisées pourront être créées sous réserve des critères de localisation suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- être situées à plus de 500 mètres d'une zone d'habitat ;</li> <li>- ne pas être situées dans un périmètre rapproché de protection de captage d'eau potable ;</li> <li>- ne pas être situées dans un espace identifié dans la Trame verte et bleue du territoire de Caen-Métropole ;</li> <li>- disposer d'une desserte routière compatible avec les flux générés par l'activité en question.</li> </ul> <p>L'implantation d'équipements liés à la recherche scientifique n'est pas concernée par ces dispositions.</p> <p>3-Les sites retenus pour l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat devront faire l'objet d'un paysagement visant à minimiser leur impact visuel.</p> <p>4—L'ouverture de carrières n'est pas concernée par les règles édictées ci-dessus dès lors qu'elle respecte les dispositions du Schéma Départemental des Carrières, tant en ce qui concerne l'exploitation que les modalités de remise en état du site.</p> <p>5—Selon les critères de localisation imposés par le PREDD, toute nouvelle localisation d'installation de traitement de déchets dangereux devra être conforme aux règles d'urbanisme, aux préconisations de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et de toute autre réglementation en vigueur. Une attention particulière sera apportée aux paramètres suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- critère de proximité de l'installation du barycentre de la production régionale de déchets potentiellement concernés ;</li> <li>- contexte environnemental favorable, notamment sur le plan géologique, hydrogéologique, écologique, mais aussi humain (prise en compte des nuisances potentielles associées), ne remettant pas en cause l'aménagement général du secteur ;</li> <li>- possibilité de mettre en place des transports alternatifs pour l'accueil ou l'expédition de déchets primaires ou secondaires.</li> </ul>	<p><b>Zone AUe :</b> occupations et utilisations incompatibles avec la vocation dominante de la zone sont interdites.</p> <p><b>Zone AUe :</b> préciser la disposition en fonction de la proximité de l'habitat (moins de 500 m), pour d'éventuellement activités présentant des incompatibilités fortes avec l'habitat.</p>	
<p><b>6.6.1. Dispositions applicables aux bâtiments et zones d'activités</b></p> <p>Les documents d'urbanisme devront prévoir que les bâtiments à usages d'activités portant sur une SHON de plus de 10 000m<sup>2</sup> couvrent progressivement leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.</p> <p>Les documents d'urbanisme devront favoriser soit la mise en valeur paysagère, la densification, la restructuration, soit la reconversion des sites d'activités en friches ou qui présentent de faibles qualités d'insertion urbaine.</p>		<b>Zone AUe :</b> pas de dispositions à l'article 13 Espaces libres et plantations ; prévoir des dispositions favorisant la densification de cette zone, en cas de projet.
<p><b>6.6.2. Création d'une zone d'activités en dehors de tout contexte urbanisé</b></p> <p>Concernant les communes de l'espace rural ou périurbain et de la couronne périurbaine proche</p> <p>Les documents d'urbanisme des communes concernées devront proscrire la création de nouvelles zones d'activités à l'écart de tout contexte urbanisé, sauf si la zone est reconnue d'intérêt communautaire par l'EPCI compétent et après avoir justifié que ces besoins ne pouvaient être satisfaits par des zones d'activités situées en continu du tissu urbain.</p>		<b>Zone AUe :</b> cette zone étant à l'écart de tout contexte urbanisé, elle ne pourra être aménagée que si elle reconnue d'intérêt communautaire et après avoir justifié que ces besoins ne pouvaient être satisfaits par des zones d'activités situées en continu du tissu urbain.
<b>Chapitre 7 : Les objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville</b>		
<p><b>7.1. Maintenir des coupures d'urbanisation</b></p> <p>Les documents d'urbanisme devront maintenir des coupures d'urbanisation entre les communes afin de préserver les caractéristiques paysagères d'openfield et d'habitat groupé de la plaine de Caen. Ces coupures ne pourront être inférieures à 200 mètres.</p>	Coupure d'urbanisation n'est pas rompue, cependant à la limite Nord, la distance avec la commune de Saint-Manvieu-Norrey est de 250m entre les espaces urbanisés	

Orientations du DOG qui s'appliquent à la commune de CHEUX	COMPATIBILITE	
	oui	non
<p><b>7.2.</b> Promouvoir l'architecture contemporaine et les énergies renouvelables</p> <p><i>Les documents d'urbanisme veilleront à promouvoir l'architecture contemporaine résultant d'une réflexion sur les formes, volumes et perspectives. Ils permettront également les adaptations architecturales liées à la recherche d'une moindre consommation d'énergie ou à l'intégration des énergies renouvelables, notamment solaire.</i></p> <p><i>Dès lors qu'ils auront été inventoriés, les espaces urbains pourront être protégés en application de l'article L123-1 alinéa 7.</i></p>	<p><b>Zone U, 1AU et 2AU:</b> secteur appartenant au périmètre des monuments historiques (fiches CAUE)</p> <p>Autorise les dispositifs visant à favoriser les énergies renouvelables.</p>	<p>Les éoliennes individuelles sont interdites (prévoir le cas échéant des conditions d'implantation).</p>
<b>Chapitre 8 : La prise en compte des risques</b>		
<p><b>8.1.1.</b> Risque d'inondation par débordement</p> <p><i>Les documents d'urbanisme des communes concernées devront exposer, dans leur rapport de présentation, les dispositions prises au regard du risque d'inondation par débordement.</i></p> <p><i>Les documents d'urbanisme des communes concernées devront rendre inconstructibles par un zonage adapté les zones classées à risque fort (rouge) dans le P.P.R.I. de la Basse-Vallée de l'Orne.</i></p>	<p>Risque de débordement de la Mue. Aucune construction n'est située en zone inondable, secteur tenu à l'écart du processus d'urbanisation</p>	
<p><b>8.1.2.</b> Risque d'inondation par remontée de nappe phréatique</p> <p><i>Les documents d'urbanisme des communes concernées devront exposer, dans leur rapport de présentation, les dispositions prises au regard du risque d'inondation par remontée de nappe.</i></p>	<p>Risque de remontée de nappe phréatique (réseaux et sous-sols) en majeure partie en zone A, ainsi qu'en zone N, et en zone Ub.</p> <p>-En zone U, la construction sur sous-sol est déconseillée.</p> <p>-La zone 2AU est soumise également au risque de remontée de nappe phréatique (touche les sous-sols)</p>	<p>Zone 2AU pas d'interdiction de construction en sous-sols.</p>
<p><b>8.1.3.</b> Risque d'inondation par ruissellement</p> <p><i>Les documents d'urbanisme des communes concernées devront exposer, dans leur rapport de présentation, les dispositions prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser l'écoulement des eaux.</i></p>		<p>Si nécessaire, quelles dispositions sont prises?</p>
<p><b>8.1.4.</b> Risque lié aux mouvements de terrain et risque minier</p> <p><i>Les documents d'urbanisme des communes concernées devront exposer, dans leur rapport de présentation, les dispositions prises au regard des risques de mouvements de terrain et des risques miniers..</i></p>	<p>Risque sismique très faible</p> <p>Présence d'anciennes carrières souterraines</p>	
<p><b>8.3.2.</b> Voies bruyantes</p> <p><i>Les maîtres d'ouvrage des infrastructures de déplacement devront évaluer l'impact sonore sur la population et prendre les mesures de protection adaptées.</i></p>	<p>RD9 : zone de protection contre le bruit</p>	
<b>Chapitre 9 : Les grands projets d'équipements et de services nécessaires à la mise en œuvre du SCoT</b>		
<p><b>9.1.</b> Dispositions applicables aux voies nouvelles</p> <p><i>Les maîtres d'ouvrage des infrastructures de déplacement traversant des espaces compris dans la Trame Verte et Bleue devront déterminer la nature des continuités écologiques affectées et les rétablir le cas échéant.</i></p> <p><i>Les documents d'urbanisme des communes concernées devront veiller à la préservation des faisceaux de passage des infrastructures routières inscrites au SCoT.</i></p>		<p>Sans objet</p>
<p><b>9.2.</b> Dispositions applicables à l'implantation des équipements publics</p> <p><i>Les documents d'urbanisme devront prévoir que :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'implantation des équipements publics se fera prioritairement au sein des zones urbanisées ou, à défaut, en continuité de celles-ci.</li> <li>- Des dispositions spécifiques d'aménagements et d'organisation du stationnement devront être prévues dans un souci de limitation de la consommation d'espace.</li> </ul> <p><i>Les nouveaux équipements portant sur une SHON de plus de 10 000 m² devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.</i></p>		<p>Projet d'implantation d'équipements ?</p>
<b>Chapitre 10 : Le Plan-Climat Energie (PCET)</b>		
<p><b>10.1.</b> Densification des zones urbaines existantes</p> <p><i>Avant toute création de zone AU, les documents d'urbanisme veilleront à privilégier la densification des zones d'urbanisation existantes ; les documents d'urbanisme pourront réaliser une étude globale de densification des zones déjà urbanisées préalablement à l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau.</i></p>		<p>Conseil de réaliser un bilan des dents creuses</p>
<p><b>10.2</b> Développement des modes de transport doux</p> <p><i>Dans les communes hors PTU, les documents d'urbanisme devront prévoir, lors de tout projet de création ou de réhabilitation de la voirie autour d'une gare ferroviaire ou d'un arrêt de TCSP, d'un pôle d'activités, d'un équipement culturel ou sportif, d'intégrer la création d'espaces spécifiques et adaptés de parking à destination des vélos et de faciliter l'accès des modes de déplacement doux à l'infrastructure/ou pôle (hors communes rurales).</i></p> <p><i>Dans les communes hors PTU, les documents d'urbanisme devront prévoir, lors de tout projet de construction de logements pour une surface supérieure à 5 000 m² de SHON collectifs et intermédiaires, la création d'un espace spécifique et adapté de parking pour les vélos.</i></p>		<p>A prévoir le cas échéant.</p> <p>S'il y a réhabilitation de la voirie, veiller à un accès cyclable et parking vélos</p>

**Département du Calvados**  
**Commune de Cheux**  
**Plan Local d'Urbanisme**  
**Modification n°1**



**Ia - RAPPORT DE PRESENTATION**

*Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal en date du 01 Septembre 2011*

**Approbation**

*Le Maire*

*M. Jacques QUENAULT*

<b>A m é n a</b> <b>Géo</b>		
urbanisme - bureau d'études VRD		
Gervais DOLIGEZ Géomètre Expert Urbaniste OPQU		Guillaume DOLIGEZ Ingénieur travaux de la construction
amenageo@amenageo.fr		
9 place du Bras d'Or 14130 Pont-l'Évêque	Tél: 02.31.65.02.20 Fax: 02.31.65.02.40	102 ter. Av. Henry Chéron 14000 Caen

*Modification simplifiée n°1 : 24 Mai 2011*  
*PLU Approuvé le : 4 Février 2008*

## **1. Historique**

La commune de Cheux a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 4 Février 2008.

Depuis cette date, le document a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 24 Mai 2011 visant à réduire les surfaces minimales et les reculs des constructions sur les limites nouvelles.

## **2. Objectifs de la modification n°1**

La présente modification a, quant à elle, pour objectif :

- A. De prendre en compte le jugement du Tribunal Administratif du 26 Novembre 2010, en ce qui concerne la modification du zonage de la parcelle YA 21.
- B. De permettre la création d'un nouveau siège d'exploitation agricole sur la parcelle YA 9.
- C. D'adapter diverses règles relatives notamment aux stationnements et aux abris de jardin.
- D. De préciser une orientation d'aménagement relative au secteur 1AU.

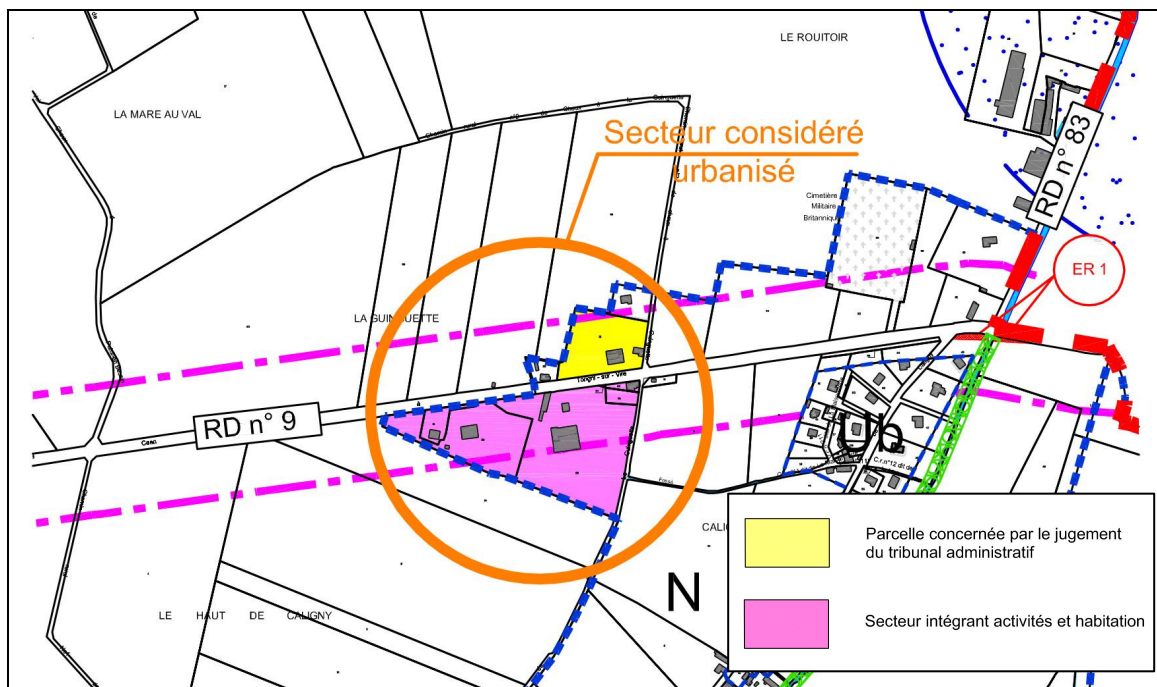
# 1. Prendre en compte le jugement du tribunal administratif du 36 novembre 2010, en ce qui concerne la modification du zonage de la parcelle YA 21.

Par un jugement en date du 26 novembre 2010 non contesté, le tribunal administratif de Caen a enjoint au maire de Cheux de se prononcer à nouveau sur les règles d'urbanisme applicables au secteur dont fait partie la parcelle YA 21 en considérant que celui-ci constitue un petit espace bâti.

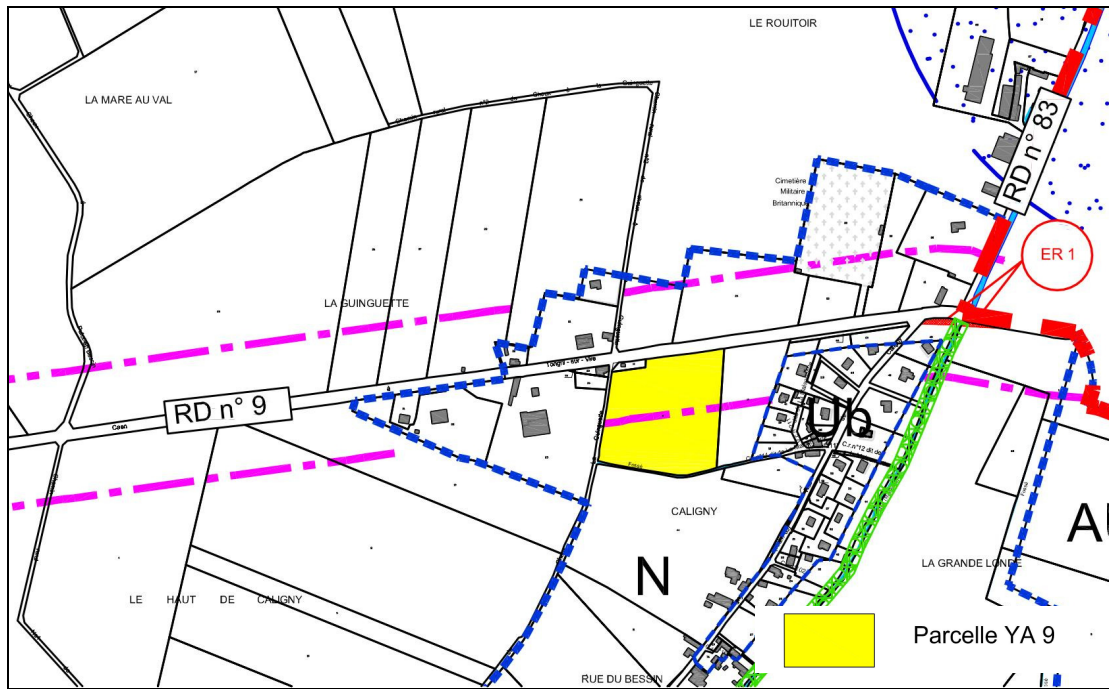


La parcelle YA 21 est située à l'intérieur de la zone N ainsi que le localise le plan ci-dessous sous teinte jaune.

En zone N, sont permis notamment la reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre ainsi que les changements d'affectation des bâtiments anciens d'architecture traditionnelle (sous réserve que l'état du bâtiment et son intérêt architectural le justifie) et les extensions limitées.



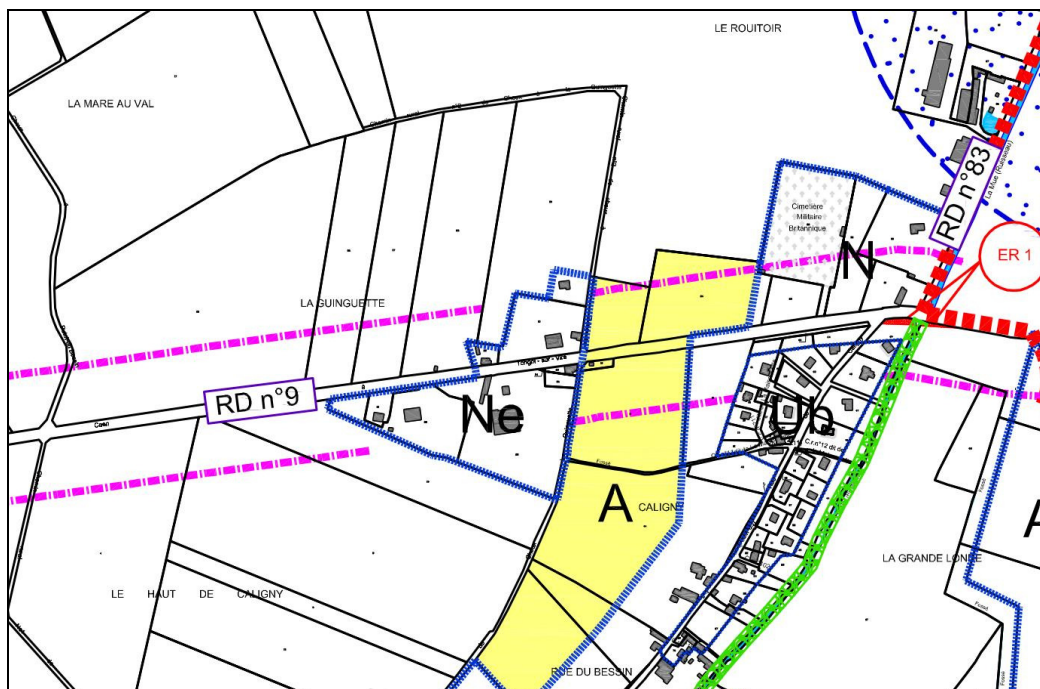




Zonage actuel

Afin de donner une suite favorable à ce projet, il y a lieu d'intégrer cette parcelle ainsi que le secteur environnant en zone A en préservant une zone naturelle aux abords du secteur d'habitat.

La modification consiste à agrandir la zone A d'environ 9 hectares et, par voie de conséquence, de réduire la zone N conformément à l'extrait de plan de zonage ci-dessous.



Zonage modifié

Sous l'angle environnemental, le secteur concerné jouxte la RD 9 le long de laquelle existe des tronçons de haies bocagères.



### **3. Adapter diverses règles relatives aux stationnements et aux abris de jardin.**

a) Le stationnement :

Les conditions de stationnements dans la rédaction actuelle de l'article AU12 pose quelques difficultés dans les projets d'urbanisation future. En effet, la rédaction est la suivante :

*« Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Les accès seront aménagés pour permettre le stationnement de 2 véhicules devant le porche ou portail, en espace non clos, de façon à limiter tout stationnement résidentiel sur l'espace collectif. »*

Cette disposition est adaptée pour les logements individuels mais doit évoluer pour prendre en compte des projets structurés de type groupement d'habitations ou logements intermédiaires. Il est ainsi nécessaire de raisonner sur les places à créer tant en espace public qu'à proximité, à l'intérieur de l'opération.

b) Les abris de jardin

Des difficultés apparaissent en ce qui concerne les implantations des abris de jardin en zone U et AU et il est nécessaire de préciser les règles pour des abris d'une superficie inférieure à 15m<sup>2</sup> afin d'en permettre l'implantation sur toute la partie de la propriété située à l'arrière de la façade sur voie du bâtiment principal.

Le règlement est modifié en conséquence.

### **4. Préciser une orientation d'aménagement relative au secteur 1AU**

Les orientations d'aménagement du secteur 1AU et le schéma correspondant sont les suivants :

#### ***B – SECTEUR 1AU***

*Le projet intégrera obligatoirement le réaménagement du bâtiment du corps de ferme existant et respectera les orientations suivantes :*

- *création d'un débouché principal unique ; l'entrée actuelle du corps de ferme en raison de problèmes de sécurité ne constituera qu'une issue secondaire si cela s'avère indispensable.*
- *Dans les bâtiments existants et réhabilités, le projet devra générer au un minimum de 20 logements essentiellement de taille petite et moyenne.*
- *Un espace d'environ 1 ha sera réservé à la création d'une maison de retraite ou à un aménagement similaire ; le changement d'affectation de cet espace ne pourra s'effectuer qu'après une délibération motivée du conseil municipal. Le surplus du site sera aménagé sous forme de lots libres et/ou de groupes d'habitations.*



### 3. L'objet de la modification

Pour répondre aux objectifs, la modification a pour objet :

#### 1. Concernant la demande du tribunal administratif :

- De créer un secteur Ne sur les plans de règlement graphique qui sont modifiés en conséquence
- De modifier dans le règlement écrit
  - le caractère de la zone N
  - l'article N2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
  - l'article N9 relatif à l'emprise au sol

	Rédaction actuelle	Rédaction projetée
<b>Caractère de la zone</b>	<p>Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non :</p> <p>1° - Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent ou les risques naturels justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation.</p> <p>2° - Où l'activité agricole non dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone « A » et où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix de développement communaux, dans une perspective de développement durable, justifie la limitation du développement de l'urbanisation.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Des secteurs N</b> qui sont protégés de toute nouvelle implantation, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif, en raison de la qualité des sites.</li> <li>- <b>Un secteur Ns</b> à vocation de sports</li> <li>- <b>des secteurs Nh</b> dans lesquelles peuvent être envisagées en nombre limité quelques habitations nouvelles</li> </ul>	<p>Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non :</p> <p>1° - Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent ou les risques naturels justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation.</p> <p>2° - Où l'activité agricole non dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone « A » et où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix de développement communaux, dans une perspective de développement durable, justifie la limitation du développement de l'urbanisation.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Des secteurs N</b> qui sont protégés de toute nouvelle implantation, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif, en raison de la qualité des sites.</li> <li>- <b>Un secteur Ns</b> à vocation de sports</li> <li>- <b>des secteurs Nh</b> dans lesquelles peuvent être envisagées en nombre limité quelques habitations nouvelles</li> <li>- <b>Un secteur Ne</b> dans le quel peut être envisagé l'évolution des activités et la création des logements les accompagnants.</li> </ul>

	Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<b>Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b>	<p>Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers,</li> <li>- que la capacité des réseaux et voies existants le permette,</li> </ul> <p><u>- Sur toute la zone :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes,</li> <li>- Le reconstruction à l'identique des constructions existantes, après sinistre,</li> <li>- Le changement d'affectation des bâtiments anciens d'architecture traditionnelle pour un usage résidentiel, artisanal ou commercial sous réserve que l'état du bâtiment et son intérêt architectural le justifient,</li> <li>- Les équipements publics ou d'intérêt général qui par leur nature ou leurs destinations, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitations.</li> </ul> <p><u>-De plus en secteur Nh :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nouvelles à usage d'habitation</li> </ul>	<p>Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers,</li> <li>- que la capacité des réseaux et voies existants le permette,</li> </ul> <p><u>- Sur toute la zone :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes,</li> <li>- Le reconstruction à l'identique des constructions existantes, après sinistre,</li> <li>- Le changement d'affectation des bâtiments anciens d'architecture traditionnelle pour un usage résidentiel, artisanal ou commercial sous réserve que l'état du bâtiment et son intérêt architectural le justifient,</li> <li>- Les équipements publics ou d'intérêt général qui par leur nature ou leurs destinations, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitations.</li> </ul> <p><b>-De plus :</b></p> <p><u>En secteur Nh</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nouvelles à usage d'habitation</li> </ul> <p><u>En secteur Ne</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension des bâtiments d'activité existants et la création de nouveaux bâtiments</li> <li>-L'habitation de type monofamiliale, destiné au logement des personnes dont la présence est indispensable et justifiée sur les lieux.</li> </ul>

	Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<b>Article N9 : Emprise au sol des constructions</b>	Cet article n'est pas réglementé.	<p><b>Sauf en secteur Ne,</b></p> <p>Cet article n'est pas réglementé.</p> <p><b>En secteur Ne, l'emprise au sol maximale des constructions est de 50%.</b></p>

## 2. Concernant la possibilité de création d'un siège d'exploitation agricole :

- De modifier les plans de règlement graphique dans le secteur concerné.

## 3. Concernant les règles relatives au stationnement en zone AU :

- De modifier l'article AU 12 de la façon suivante :

	Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<b>Article AU12 : Stationnement des véhicules</b>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.</p> <p>Les accès seront aménagés pour permettre le stationnement de 2 véhicules devant le porche ou portail, en espace non clos, de façon à limiter tout stationnement résidentiel sur l'espace collectif.</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.</p> <p><b>Sur les parcelles destinées à un logement individuel</b>, les accès seront aménagés pour permettre le stationnement de 2 véhicules devant le porche ou portail, en espace non clos, de façon à limiter tout stationnement résidentiel sur l'espace collectif.</p> <p><b>Dans le cadre, soit d'un groupement d'habitations, soit d'un immeuble de type intermédiaire ou collectif, il devra être prévu 2 places par logements pouvant se situer soit sur la parcelle concernée soit sur un espace public ou commun situé à l'intérieur de la zone concernée.</b></p>

#### 4. Concernant les abris de jardin

De modifier en zone U et AU :

- L'article 6 relatif aux implantations des constructions par rapport aux voies,
- L'article 7 relatif aux implantations des constructions par rapport aux limites de propriétés,
- L'article 11 relatif à l'aspect extérieur.

	Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<b>Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies</b>	<p>[...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- ni au changement de destination,</li> <li>- ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</li> <li>- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> </ul>	<p>[...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- ni au changement de destination,</li> <li>- ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</li> <li>- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> </ul> <p><b>- ni aux abris de jardin, d'une superficie inférieure à 15m<sup>2</sup>, qui peuvent être implantés dans toute la zone située à l'arrière du prolongement de façade sur voie ou du pignon sur voie de l'habitation.</b></p>

	Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<b>Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies</b>	<p>[...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- ni au changement de destination,</li> <li>- ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</li> </ul>	<p>[...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- ni au changement de destination,</li> <li>- ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</li> </ul>

	- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.	- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. - ni aux abris de jardin, d'une superficie inférieure à 15m <sup>2</sup> , qui peuvent être implantés dans toute la zone située à l'arrière du prolongement de façade sur voie ou du pignon sur voie de l'habitation.
--	--	---

	Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<b>Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété</b>	<p>[...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- ni au changement de destination,</li> <li>- ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</li> <li>- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> </ul>	<p>[...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- ni au changement de destination,</li> <li>- ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</li> <li>- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> </ul> <p>- ni aux abris de jardin, d'une superficie inférieure à 15m<sup>2</sup>, qui peuvent être implantés dans toute la zone située à l'arrière du prolongement de façade sur voie ou du pignon sur voie de l'habitation.</p>

	Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<b>Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété</b>	<p>[...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- ni au changement de destination,</li> <li>- ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</li> <li>- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> </ul>	<p>[...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- ni au changement de destination,</li> <li>- ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</li> <li>- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> </ul> <p>- ni aux abris de jardin, d'une superficie inférieure à 15m<sup>2</sup>, qui peuvent être implantés dans toute la zone située à l'arrière du prolongement de façade sur voie ou du pignon sur voie de l'habitation.</p>

	Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<b>Article U11 : Aspect extérieur</b>	<p><i>Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après</i></p> <p><b>Esthétique générale</b> [...]</p> <p><u>Equipements relatifs aux nouvelles technologies :</u> [...]</p>	<p><i>Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après</i></p> <p><b>Esthétique générale</b> [...]</p> <p><u>Equipements relatifs aux nouvelles technologies :</u> [...]</p>

<p><u>Matériaux de façade :</u> [...]</p> <p><u>Formes et volumes :</u> [...]</p> <p><u>Matériaux de toiture :</u> [...]</p> <p><u>Clôtures :</u> [...]</p> <p><u>Divers :</u> [...]</p> <p><u>Protection des plantations remarquables ou classées :</u> [...]</p>	<p><u>Matériaux de façade :</u> [...]</p> <p><u>Formes et volumes :</u> [...]</p> <p><u>Matériaux de toiture :</u> [...]</p> <p><u>Clôtures :</u> [...]</p> <p><u>Divers :</u> [...]</p> <p><u>Protection des plantations remarquables ou classées :</u> [...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée, <b>et abris de jardin d'une superficie inférieure à 15m<sup>2</sup>.</b></p> <p><b><u>Abris de jardin</u></b></p> <p>Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup> son autorisés, dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture, d'une pente minimum de 20°, revêtue des matériaux de type shingle.</p> <p>Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.</p>
--	---

	Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<b>Article AU11 : Aspect extérieur</b>	<p><i>Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après</i></p> <p><b>Esthétique générale</b> [...]</p> <p><u>Equipements relatifs aux nouvelles technologies :</u> [...]</p> <p><u>Matériaux de façade :</u> [...]</p> <p><u>Formes et volumes :</u> [...]</p> <p><u>Matériaux de toiture :</u> [...]</p> <p><u>Clôtures :</u> [...]</p>	<p><i>Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans la Plaine de Caen et de Falaise » annexée ci-après</i></p> <p><b>Esthétique générale</b> [...]</p> <p><u>Equipements relatifs aux nouvelles technologies :</u> [...]</p> <p><u>Matériaux de façade :</u> [...]</p> <p><u>Formes et volumes :</u> [...]</p> <p><u>Matériaux de toiture :</u> [...]</p> <p><u>Clôtures :</u> [...]</p>

	<p><u>Divers :</u> [...]</p> <p><u>Protection des plantations remarquables ou classées :</u> [...]</p>	<p><u>Divers :</u> [...]</p> <p><u>Protection des plantations remarquables ou classées :</u> [...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée, <b>et abris de jardin d'une superficie inférieure à 15m².</b></p> <p><u>Abris de jardin</u></p> <p>Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 15m² son autorisés, dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture, d'une pente minimum de 20°, revêtue des matériaux de type shingle.</p> <p>Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.</p>
--	--	--

## 5. Concernant les orientations d'aménagement

- De modifier le texte d'intention de la façon suivante et de rectifier une erreur matérielle de renvoi à la ligne d'un paragraphe :

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><b>B – SECTEUR 1AU</b></p> <p>Le projet intégrera obligatoirement le réaménagement du bâtiment du corps de ferme existant et respectera les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- création d'un débouché principal unique ; l'entrée actuelle du corps de ferme en raison de problèmes de sécurité ne constituera qu'une issue secondaire si cela s'avère indispensable.</li> <li>- Dans les bâtiments existants et réhabilités, le projet devra générer au <b>un</b> minimum de 20 logements essentiellement de taille petite et moyenne.</li> <li>- Un espace d'environ 1 ha sera réservé à la création d'une maison de retraite ou à un aménagement similaire ; le changement d'affectation de cet espace ne pourra s'effectuer qu'après une délibération motivée du conseil municipal. Le surplus du site sera aménagé sous forme de lots libres et/ou de groupes d'habitations.</li> </ul>	<p><b>B – SECTEUR 1AU</b></p> <p><b>La réflexion sur</b> le projet intégrera obligatoirement le réaménagement du bâtiment du corps de ferme existant <b>(même si la réalisation se fait en 2 étapes)</b> et respectera les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- création d'un débouché principal unique ; l'entrée actuelle du corps de ferme en raison de problèmes de sécurité ne constituera qu'une issue secondaire si cela s'avère indispensable.</li> <li>- Dans les bâtiments existants et réhabilités, le projet devra générer au minimum de 20 logements essentiellement de taille petite et moyenne.</li> <li>- Un espace d'environ 1 ha sera réservé à la création d'une maison de retraite ou à un aménagement similaire <b>destiné à l'accueil de personnes âgées ; la localisation et la superficie seront adaptées à la nature réelle du projet y compris le corps de ferme.</b></li> <li>- Le changement d'affectation de cet espace ne pourra s'effectuer qu'après une</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un espace végétal intégrant un fossé ainsi qu'une liaison piétonne sera aménagé dans un souci de protection contre les arrivées d'eau pluviales</li> <li>- Le chemin des Écossais gardera son caractère actuel et ne sera pas affecté aux liaisons automobiles.</li> </ul>	<p>délibération motivée du conseil municipal. Le surplus du site sera aménagé sous forme de lots libres et/ou de groupes d'habitations.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un espace végétal intégrant un fossé ainsi qu'une liaison piétonne sera aménagé dans un souci de protection contre les arrivées d'eau pluviales</li> <li>- Le chemin des Écossais gardera son caractère actuel et ne sera pas affecté aux liaisons automobiles.</li> </ul>
---	---

Département du Calvados

Commune de  
**CHEUX**

**Modification Simplifiée n°1 du P.L.U.**

Objet de la Modification Simplifiée  
et exposé des motifs

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 24 Mai 2011.*

**Approbation**

Le Maire  
J. QUENAULT



PLU initial approuvé le 4 février 2008.

**Aména** **Géo**  
urbanisme - bureau d'études VRD

---

## 1. Historique

---

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de CHEUX a été approuvé par une délibération du Conseil Municipal en date du 4 février 2008. Il n'a fait l'objet depuis d'aucune adaptation.

Afin d'accompagner la phase opérationnelle de ses objectifs, la municipalité souhaite le faire évoluer à la marge.

---

## 2. Les dispositions réglementaires

---

La loi pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés (APCIPP) du 17 février 2009 a créé une procédure de Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle est le résultat d'un assouplissement important de la Modification classique du PLU.

Un décret du 18 juin 2009 précise les conditions d'information de la population et détaille les règles des PLU qui sont susceptibles d'être modifiées par ce biais.

Selon l'article R123-20-1 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée pour :

- Rectifier une erreur matérielle.
- Augmenter, dans la limite de 20%, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols (COS) ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes.
- Diminuer, dans la limite de 20%, la superficie minimale des terrains constructibles.
- Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain.
- Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales (cette faculté est encouragée par le Grenelle de l'environnement).
- Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

---

## 3. L'exposé des motifs

---

Une partie des terrains destinés à la construction seront prochainement urbanisés. La municipalité souhaite que son offre de logements s'organise dans le cadre d'une gestion plus économe de l'espace et selon une urbanisation davantage densifiée.

Le Conseil Municipal a l'objectif d'encourager une mixité des formes urbaines. De cette diversité urbaine pourra naître notamment une mixité sociale.

Aussi, les ajustements règlementaires s'inscrivent dans un objectif d'intérêt général, conforté récemment par la Loi Grenelle 2.

## 4. L'objet de la Modification Simplifiée

La municipalité utilise cette procédure règlementaire pour adapter les articles AU5 (*Superficie minimale des terrains*) et AU7 (*Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés*) du Règlement du PLU.

En zone AU, elle décide donc de :

- Diminuer de 20% la superficie minimale des terrains constructibles. Cette disposition permet, en zone 1AU, de réduire la superficie minimale de 500 m<sup>2</sup> à 400 m<sup>2</sup> et, la superficie moyenne, de 600 m<sup>2</sup> à 480 m<sup>2</sup>.
- Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites nouvelles créées. Cette disposition autorise une meilleure organisation urbaine sans porter atteinte aux protections en limites périphériques.

## 5. La traduction règlementaire

Pour mener à bien ces objectifs les articles AU5 et AU7 sont ajustés comme suit :

	<b>Rédaction actuelle</b> Règlement de la zone AU	<b>Rédaction projetée</b> Règlement de la zone AU Après la Modification Simplifiée
Article [...]	[...]	[...]
<b>Article AU5</b>  <b>Superficie minimale des terrains</b>	<p>En secteur 1AUa, il n'est pas fixé de surface minimale de parcelle.</p> <p>En secteur 1AU, toute parcelle créée par voie de lotissement ou de division doit avoir une superficie minimale de 500 m<sup>2</sup> et une superficie moyenne de 600m<sup>2</sup>. Cette disposition n'est pas applicable aux groupes d'habitations autorisés sur la base d'un plan de masse ni aux équipements d'infrastructure.</p>	<p>En secteur 1AUa, il n'est pas fixé de surface minimale de parcelle.</p> <p>En secteur 1AU, toute parcelle créée par voie de lotissement ou de division doit avoir une superficie minimale de <b>400 m<sup>2</sup></b> et une superficie moyenne de <b>480 m<sup>2</sup></b>. Cette disposition n'est pas applicable aux groupes d'habitations autorisés sur la base d'un plan de masse ni aux équipements d'infrastructure.</p>
Article [...]	[...]	[...]
<b>Article AU7</b>	Une nouvelle construction, ou l'extension d'une	Une nouvelle construction, ou l'extension d'une

<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés</b></p>	<p>construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>Elle peut être implantée en limite séparative de propriété dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour poursuivre un front bâti existant,</li> <li>- pour permettre la réalisation de constructions jumelées ou en bande ; les demandes de permis de construire devront être conjointes,</li> <li>- pour permettre la construction contre une héberge existante, dans la limite de sa hauteur,</li> <li>- pour permettre l'implantation d'annexes (contiguës ou non) à une construction principale, et d'une hauteur en limite séparative inférieure à 3m l'égout et/ou 5m au faitage.</li> </ul> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- ni au changement de destination,</li> <li>- ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</li> <li>- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> </ul>	<p>construction existante, est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>Elle peut être implantée en limite séparative de propriété dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour poursuivre un front bâti existant,</li> <li>- pour permettre la réalisation de constructions jumelées ou en bande ; les demandes de permis de construire devront être conjointes,</li> <li>- pour permettre la construction contre une héberge existante, dans la limite de sa hauteur,</li> <li>- pour permettre l'implantation d'annexes (contiguës ou non) à une construction principale, et d'une hauteur en limite séparative inférieure à 3m l'égout et/ou 5m au faitage.</li> </ul> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>ni aux limites nouvelles créées au sein d'une opération.</i></li> <li>- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- ni au changement de destination,</li> <li>- ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,</li> <li>- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</li> </ul>
<p>Article [...]</p>		

\*\*\*\*\*

**Département du Calvados**  
**Commune de Cheux**  
**REVISION DU P.O.S.**  
**Elaboration du P.L.U.**



**I - RAPPORT DE PRESENTATION**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal en date du 4 février 2008*

**Approbation**

*Le Maire*

*Mme Odile LE FOLL*

*4<sup>ème</sup> Modification le 23/01/2001  
3<sup>ème</sup> Modification le 07/04/1997  
Révision n°1 le 20/06/1994  
2<sup>ème</sup> Modification le 29/07/1991  
1<sup>ère</sup> Modification le 27/07/1987  
POS initial approuvé le 18/12/1981*

<b>A m é n a</b>		<b>Géo</b>
urbanisme - bureau d'études VRD		
<b>Gervais DOLIGEZ</b> Géomètre Expert Urbaniste DESS		
9 rue de l'Hippodrome 14130 Pont-l'Évêque Tél: 02.31.65.02.20 Fax: 02.31.65.02.40	<a href="mailto:g.doligez@amenageo.fr">g.doligez@amenageo.fr</a>	102 ter Av. Henry Chéron 14000 Caen Tél: 02.31.08.15.20 Fax: 02.31.73.59.22

# **I. RAPPORT DE PRESENTATION**

1.1 Introduction

1.2 Diagnostic de la situation existante

1.3 Analyse de l'état initial de l'environnement

1.4 Justification des choix pour établir le projet d'aménagement et de  
développement durable

1.5 Evaluation de l'incidence des orientations du plan sur l'environnement

## INTRODUCTION

Le conseil municipal de la commune de Cheux a pris la décision de réviser son POS (Plan d'Occupation des Sols) et de le transformer en PLU (Plan Local d'Urbanisme) par délibération en date du 20 juin 2005.

Lors de cette délibération, la commune s'est fixée les objectifs suivants :

- Adapter le document d'urbanisme communal aux nouvelles dispositions des lois S.R.U. et U.H. ainsi qu'aux nouveaux enjeux de son développement (lois S.R.U. du 13 décembre 2000 et U.H. du 2 juillet 2003 et articles L.123-1 et suivants du nouveau code de l'urbanisme qui en sont la conséquence),
- Définir un projet d'aménagement et de développement durable au sens des articles cités (articles R123-1 et suivants du nouveau code de l'urbanisme et dispositions du décret du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme).

qu'elle entend mettre en œuvre dans le cadre de cette révision.

Prescrit par délibération en date du 26 avril 1991, le POS initial a été approuvé le 18 décembre 1981.

La modification n°1 du POS a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 27 juillet 1987.

La modification n°2 a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 29 juillet 1991.

Prescrit par délibération en date du 20 juin 1994, la révision n°1 du POS a été approuvée le 20 juin 1994.

La modification n°3 a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 07 avril 1997.

La modification n°4 du POS a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 23 janvier 2001.

## **DIAGNOSTIC DE LA SITUATION EXISTANTE**

1.21 La situation de la commune

1.22 L'histoire

1.23 Le contexte démographique

1.24 Le logement

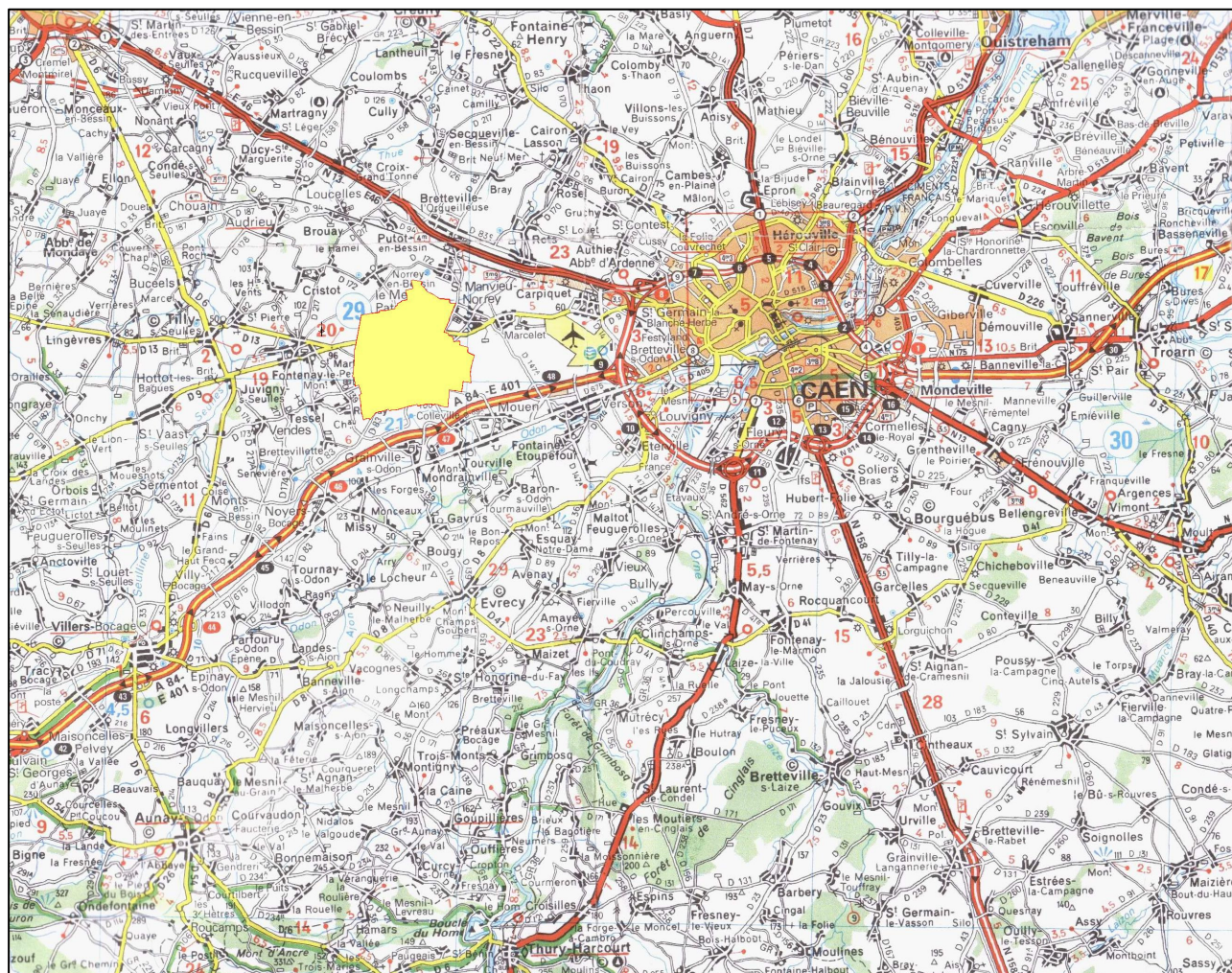
1.25 L'évolution de l'activité économique

1.26 Les équipements et l'animation

1.27 Les infrastructures et les réseaux

## 1.21 Situation de la commune

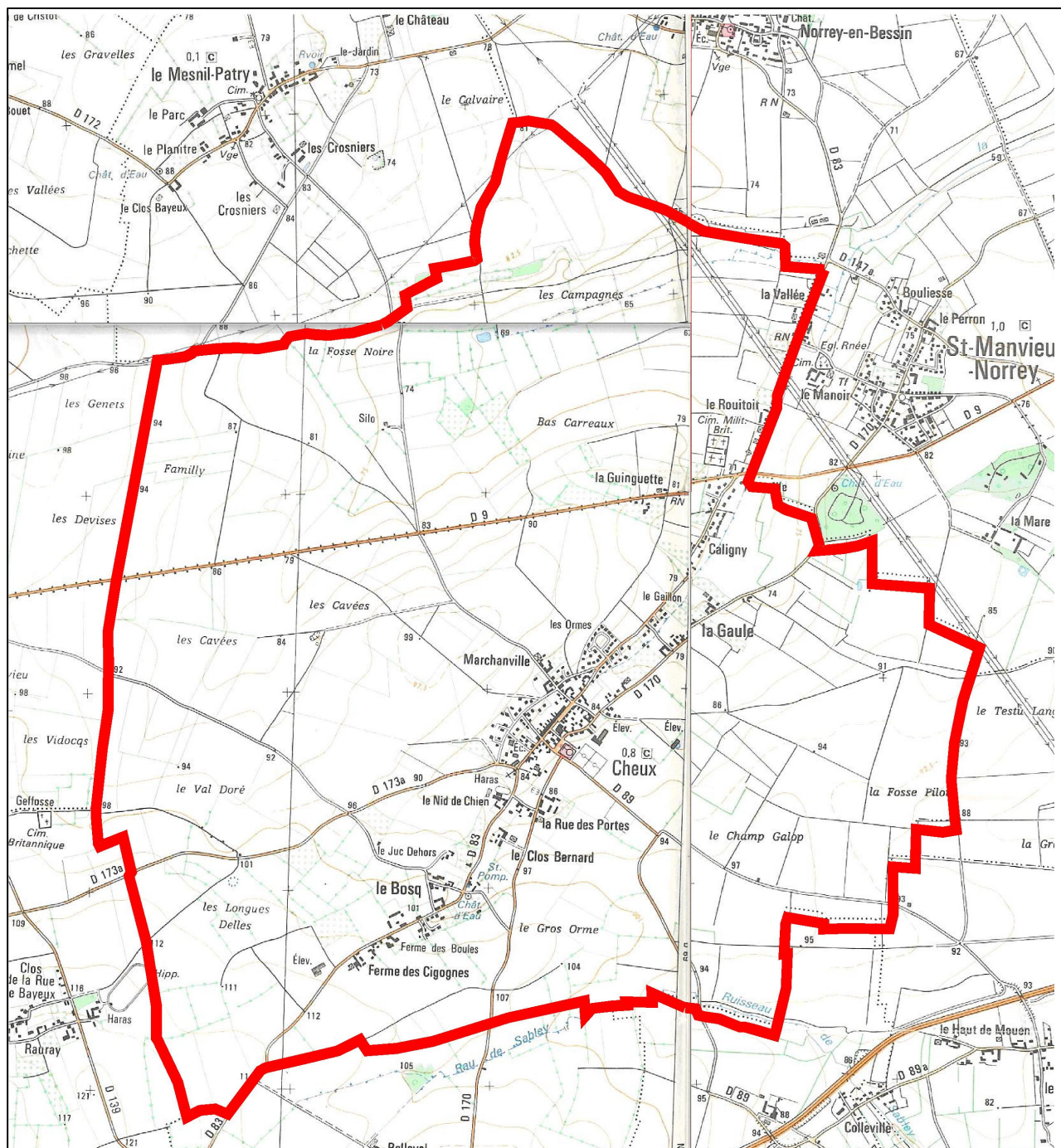
Le territoire de la commune de Cheux est situé à 14 km à l'Ouest de Caen ; elle appartient au canton de Tilly-sur-Seulles.



D'une superficie de 1438 hectares, pour une longueur maximale d'environ 2 km du Nord-Est au Sud-Ouest ou du Nord-Ouest au Sud-Est, le territoire communal est contigu aux communes de :

- Le Mesnil-Patry, Norrey-en-Bessin et Saint-Manvieu-Norrey (au Nord)
- Fontenay-le-Pesnel (à l'Ouest)
- Tessel (au Sud-Ouest)
- Grainville-sur-Odon et Mondrainville (au Sud)
- Mouen et Verson (à l'Est)

Située entre deux axes routiers importants, la RN 13 Caen-Bayeux au Nord et l'autoroute A84 Caen-Villers-Bocage au Sud, Cheux se trouve de fait à l'écart des grands courants de circulation. Elle est cependant traversée par la RD9 qui relie Caen à Caumont l'Eventé.



**Constat :**

**La commune est située à proximité de l'agglomération Caennaise**

**L'aéroport de Carpiquet est à 3 km du bourg**

**La halte ferroviaire de Bretteville-Norrey est située à 4 km du bourg**

**Enjeu :**

**Mettre en valeur les capacités offertes par la localisation de ses équipements.**

## 1.22 L'histoire

Le Patrimoine des Communes du Calvados (Editions Flohic) fournit les indications suivantes quant à l'histoire de Cheux :

« *Origine du nom : probablement du latin cella, « chambrette », « réduit », « ermitage ».*

*Au cours du XI<sup>ème</sup> siècle, le duc de Normandie Robert Courtheuse donne aux moines de Saint-Étienne de Caen le droit de tenir marché hebdomadaire les mardis dans leur bourg de Cheux, ainsi que celui d'y tenir une foire annuelle, « le jour qu'il leur plairait ». Ce droit est confirmé en 1200 par Jean sans Terre. La baronnie de Cheux avait été donnée avant aux moines caennais par le duc Guillaume. Cheux était alors le chef-lieu d'une sergenterie comprenant 15 paroisses. En 1450, les principaux officiers de l'armée du roi de France résidant à Cheux, lors du siège, conduit par le comte de Dunois, de la ville de Caen, alors aux mains des Anglais. En 1944, Cheux, situé sur le « couloir des Écossais » est complètement détruit. Il est au cœur de la bataille de l'Odon jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet ; les Glasgow Islanders et les Panzer s'y battent au corps à corps. Cheux est pris, puis repris. Le Highland Light Infantry réussit finalement à repousser définitivement la 12<sup>ème</sup> SS Hitlerjugend. »*

L'église Saint-Vigor, détruite en 1944, a été rebâtie. La tour a été refaite à partir des piliers primitifs découverts lors de la reconstruction, et dont les motifs architecturaux sont encore intacts. L'ancienne église, avec son chœur, son transept et ses chapelles romans, était vaste. M. de Than, professeur au collège des Arts et recteur d'université, a été curé de Cheux au XVIII<sup>ème</sup> siècle. Mort en 1765, il est l'auteur d'une grammaire latine et française.

Seuls vestiges de l'ancienne église détruite, deux clefs de voûte récupérées dans les ruines sont apposées sur le mur sud de la nef. La première représente saint Thomas dans une scène de la légende du saloir. La seconde clef de voûte apposée sur le mur sud de la nef de l'église représente saint Vigor, crosse à la main.

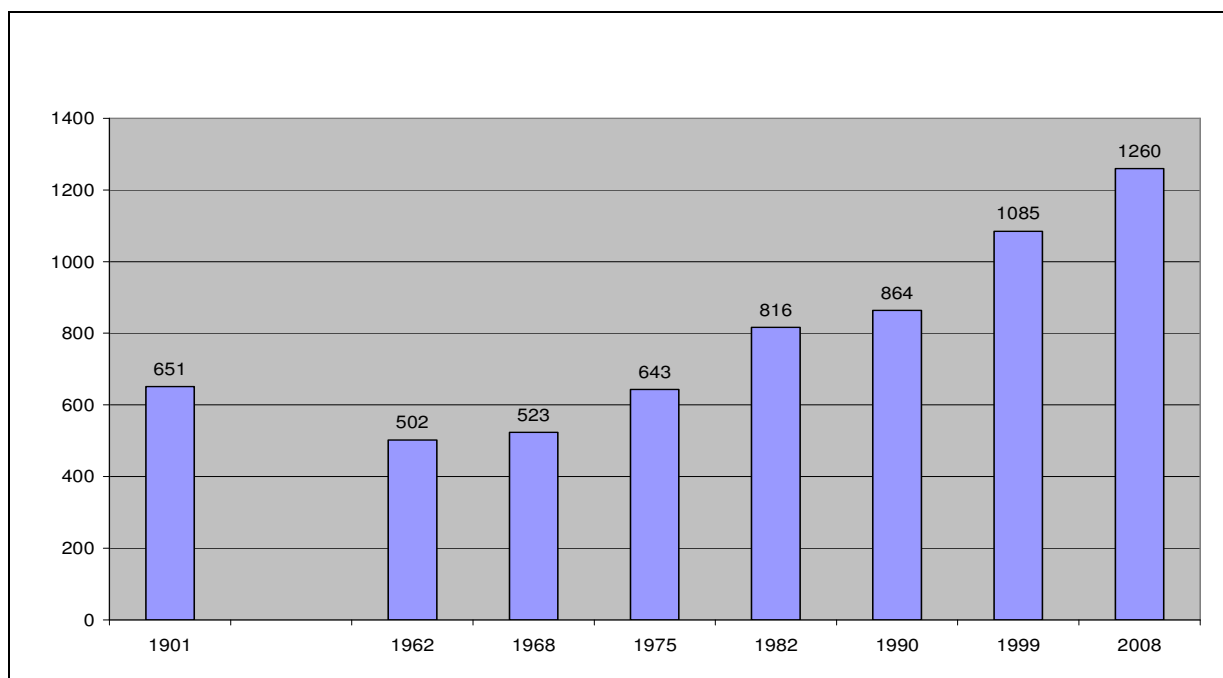
Une inscription funéraire, peu visible, est située sur le bas-côté nord de l'église, à proximité des plaques honorant les soldats morts pour la France pendant la Première Guerre mondiale et la Seconde Guerre mondiale. Elle concerne une paroissienne, Marie Moulin, décédée en 1577.

Peu de vestiges subsistent du passé de Cheux : la sergenterie a disparu et la fontaine, dite « des Romains », n'a plus rien d'antique. Seul le lavoir a subsisté. Son toit a été restauré avec de vieilles tuiles.

La plaque commémorative, dite « de l'opération Epsom », rappelle le souvenir de l'opération Epsom, effectuée par la 15<sup>ème</sup> Division écossaise qui a participé à la libération de Cheux. Il y est écrit : « Reconnaissance à nos libérateurs ».

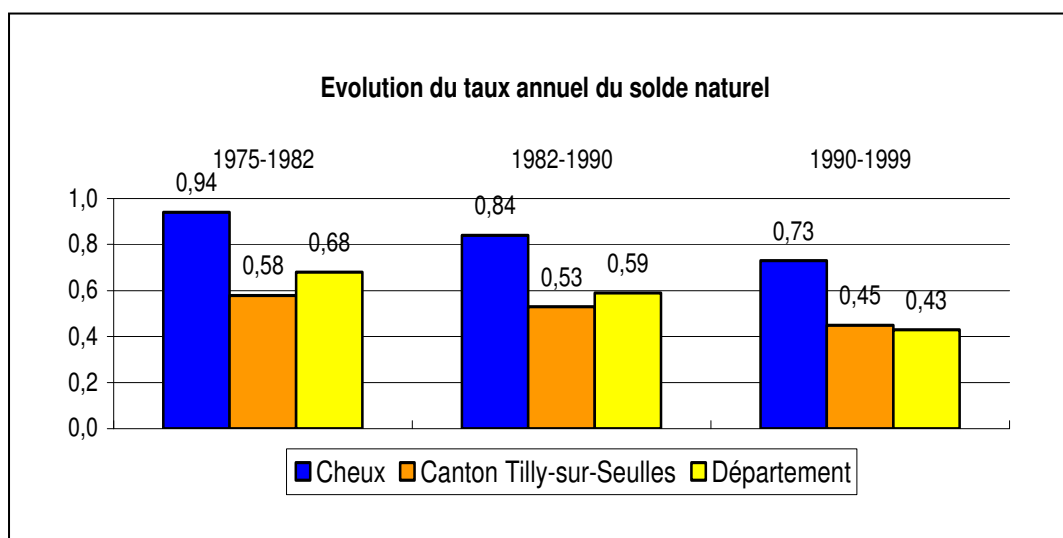
## 1.23 Evolution démographique

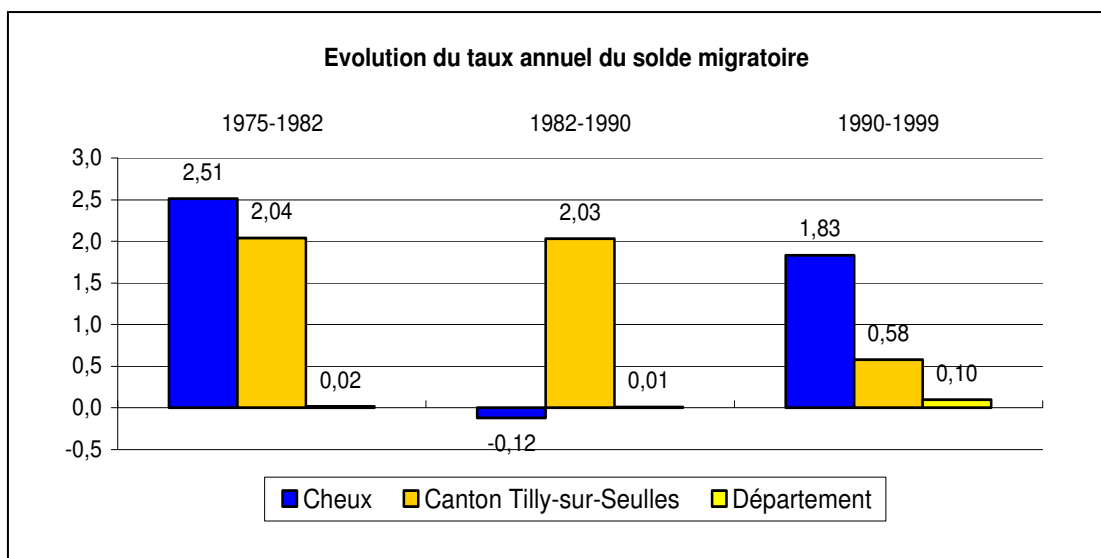
La population de la commune est en progression depuis 1962, avec une forte augmentation entre 1975 et 1982 et entre 1990 et 2008. Elle compte 1260 habitants en 2008. Sa densité en 1999 est de 85 habitants par km<sup>2</sup>, ce qui est important pour une commune essentiellement agricole. Le taux de variation annuel est de 1.75% entre 1990 et 2008. le tableau ci après reprend les variations de population de la commune depuis 1901.



L'évolution de la population de Cheux est à rapprocher celle du canton de Tilly-sur-Seulles. Ainsi, entre 1975 et 1999, l'augmentation de population dans le canton est de 61.1%, avec une densité moyenne de 110 habitants / km<sup>2</sup> en 1999. Sur la commune, pendant cette même période, l'évolution a été similaire, 68.7%. Le taux de variation annuel, entre 1990 et 1999, est de 2.56%. En 2008, la population de la commune est de 1280 habitants.

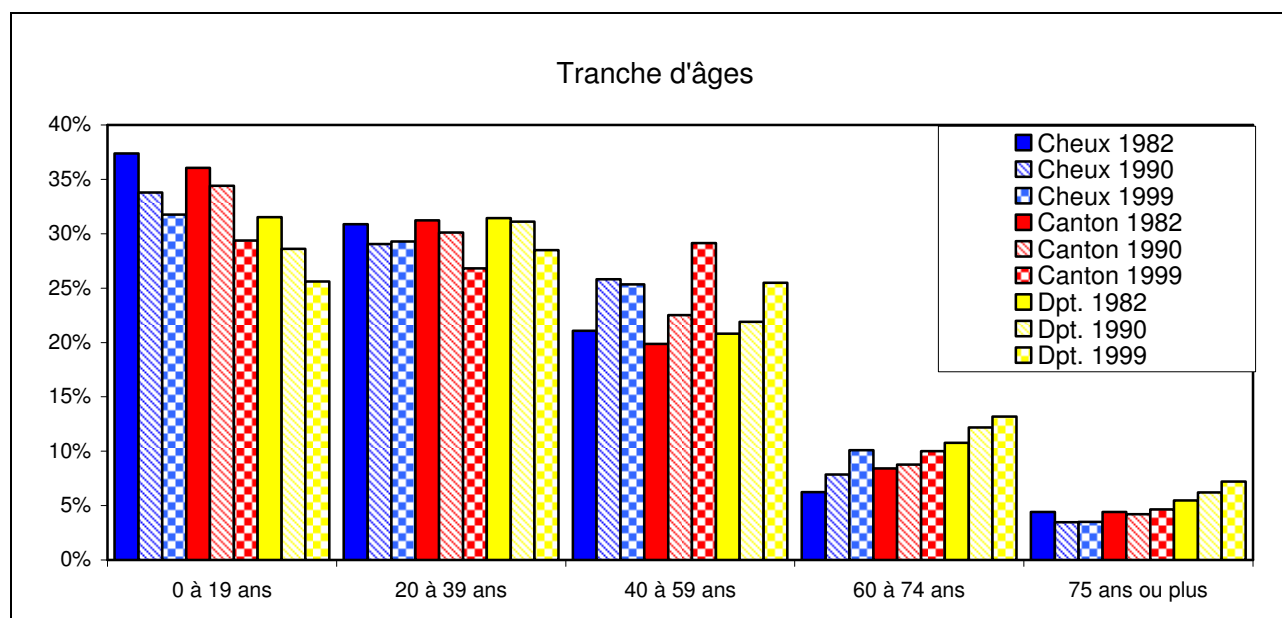
La commune gagne en moyenne 16 personnes par an depuis 1962.





Les évolutions des taux annuels de solde de natalité et de solde migratoire de la commune peuvent être analysées en les comparant avec ceux du canton et du département. Ces courbes montrent les variations, sur la commune, des taux annuels du solde naturel (différence entre natalité et mortalité).

Les soldes naturels de la commune sont plus forts que les moyennes cantonales et départementales. Les soldes migratoires de la commune, entre 1975 et 1982 et entre 1990 et 1999, ont été à un niveau très élevé, surtout comparé à la moyenne départementale. Cela explique l'augmentation importante de population pendant ces périodes. Entre 1982 et 1990 ce taux est négatif, ce qui explique la faible hausse de population observée durant cette période.



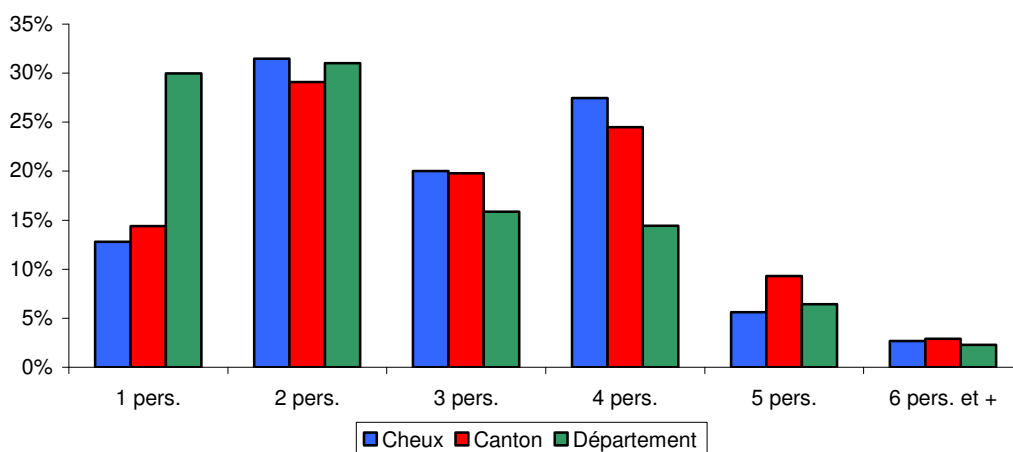
Concernant la pyramide des âges, on constate un vieillissement de la population entre 1982 et 1999, tant au niveau de la commune que du canton ou du département.

C'est la tranche des 60-74 ans qui augmente le plus fortement, comme la moyenne départementale ou cantonale. Les tranches des 0-19 ans, 20-39 et 40-59 ans représentent un pourcentage presque équivalent de la population totale en 1999 (respectivement 31.8%, 29.3% et 25.3%).

## Profil des ménages :

La taille comparée des ménages en 1999 en fonction du nombre de personnes s'établit comme suit :

	1 pers.	%	2 pers.	%	3 pers.	%	4 pers.	%	5 pers.	%	6 p. et +	%	total
<b>Cheux</b>	48	12.8%	118	31.5%	75	20.0%	103	27.5%	21	5.6%	10	2.7%	375
<b>Canton Tilly-sur-Seulles</b>	696	14.4%	1407	29.1%	958	19.8%	1186	24.5%	449	9.3%	140	2,9%	4836



La composition des ménages de la commune ne se distingue quasiment pas du canton. La part des ménages à 1 personne sur la commune ou le canton est très faible en comparaison avec la moyenne départementale. La part des ménages de 2 ou 4 personnes représente 59% des ménages.

### Constat :

**Un léger vieillissement de la population à l'image de l'évolution départementale.**

### Enjeux :

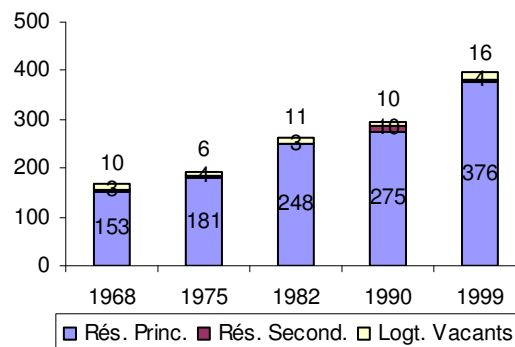
**Prendre en compte le vieillissement de la population  
Favoriser l'accueil des jeunes.**

## 1.24 Evolution du logement

*Nota : A la date d'édition de ce document, les données INSEE 2007 ne sont pas communiquées*

**Le parc de logements présente, entre 1968 et 1999, les caractéristiques suivantes :**

ANNEE	1968	1975	1982	1990	1999
Parc Total	166	191	262	295	395
Résidences Principales	153	181	248	275	375
Nombre moyen d'occupants des R.P.	3.4	3.6	3.3	3.1	2.9
Résidences Secondaires	3	4	3	10	4
Logements vacants	10	6	11	10	16



Entre 1968 et 1999, le nombre total de logements est passé de 166 à 395 soit une augmentation de 138% ; cela se traduit par une moyenne de 7.4 nouveaux logements par an sur cette période.

En matière de résidence principale, on constate une augmentation soutenue et constante de leur nombre depuis 1968, avec une progression plus rapide durant la période 1975-1990 où leur effectif a augmenté de 37%. Elles représentent 94.9% du parc total en 1999. Entre 1968 et 1999, le nombre de résidences principales a augmenté de 145.1% sur la commune alors que sur le canton elle a progressé de 122.5%.

Les résidences secondaires sont au nombre de 4 et représentent 1% du parc total de la commune en 1999 alors que cette part est de 2.1% sur l'ensemble du canton, et de 19.2% sur le département. Leur croissance n'est pas très forte par rapport à celle des résidences principales sauf en 1990 où l'augmentation est même plus forte que celle des résidences principales.

Le parc de logements vacants représente, en 1999, 4% des logements de la commune. En comparaison, sur le canton, ce taux est de 2.9%.

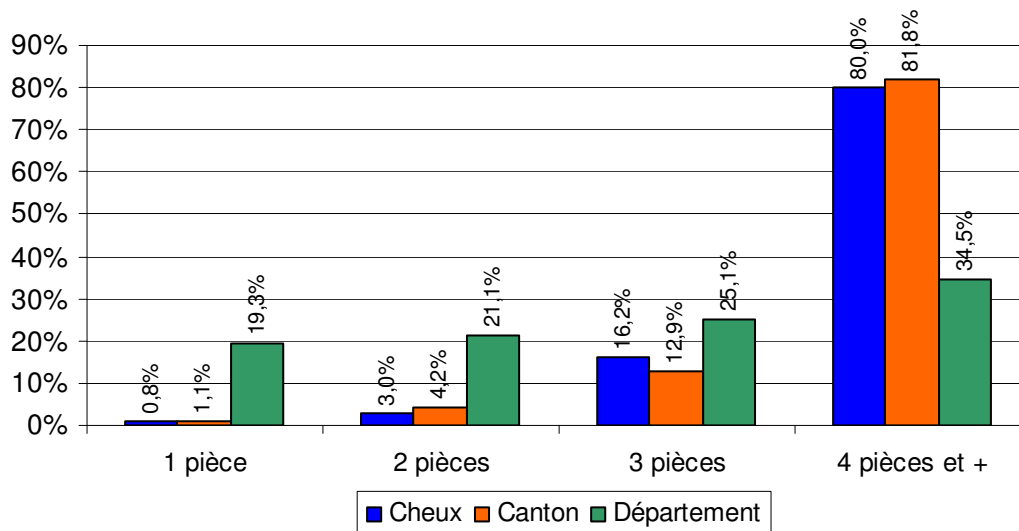
Résidences principales selon l'âge de la personne de référence	Nb. de résidences principales / Nb. moyen de personnes par logement			
	Cheux		Canton de Tilly-sur-Seulles	
moins de 30 ans	33	2,3	267	2,3
de 30 à 59 ans	249	3,4	3285	3,4
60 ans ou +	93	1,9	1284	1,9
<b>total</b>	<b>375</b>	<b>2,9</b>	<b>4836</b>	<b>3,0</b>

L'analyse de l'âge du parc de résidences principales fait apparaître une part importante de constructions réalisées depuis 1975 avec une augmentation permanente depuis 1949.

	avant 1949	1949 à 1974	1975 à 1989	1990 à 1999
Cheux	20,5%	23,7%	27,7%	28,0%
Canton de Tilly-sur-Seulles	27,6%	22,1%	34,2%	16,0%
Département	31,0%	31,3%	11,0%	10,8%

Concernant les résidences principales, il s'agit pour 100% de logements individuels alors que ce taux est de 97.7% sur le canton et de 63.5% sur le département. La quasi-totalité des logements sont correctement équipés en éléments de confort, cependant 12 logements ne disposent ni de baignoire, ni de douche en 1999.

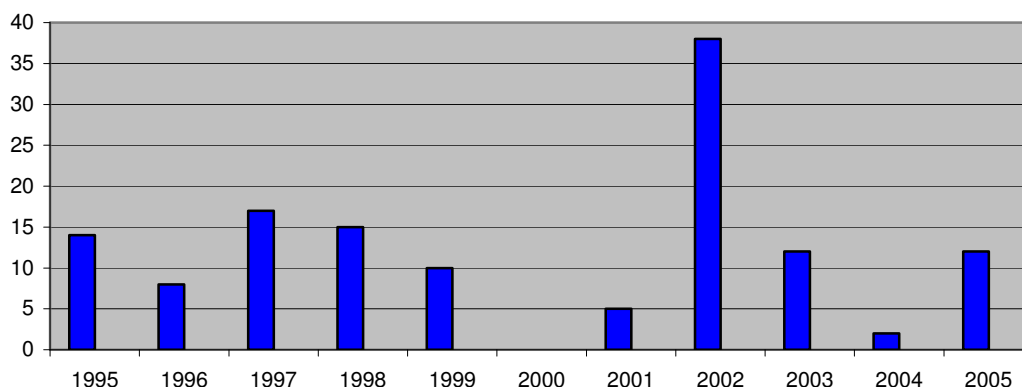
Taille des logements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces ou +
Cheux	3	12	64	316



Les logements des résidences principales sont de taille bien supérieure lorsqu'on les compare au canton et au département.

Les données concernant l'âge des logements à usage de résidences secondaires ainsi que leur taille ne sont pas connues.

Les permis de construire délivrés se répartissent comme suit :



En 2000, il n'y a aucune nouvelle habitation alors qu'il y en a 38 en 2002. Entre 1995 et 2005, on dénombre 133 nouvelles habitations soit une moyenne de 12 logements par an.

## Occupation des logements :

	Nb logements en Rés. principal	Nb personnes par R.P.	Nb pièces par R.P.	Nb personnes par pièce	Nb Logements sur-occupé	Nb Logements sous-occupé
<b>Cheux</b>	<b>375</b>	<b>2,9</b>	<b>4,6</b>	<b>0,6</b>	<b>3</b>	<b>218</b>

Les données concernant l'occupation des logements permettent de constater une forte tendance de sous-occupation des logements (Nb de personnes  $\leq$  Nb de pièces - 2) alors que la sur-occupation des logements (Nb de personnes  $\geq$  Nb de pièces + 2) est très faible. Cela s'explique par la taille moyenne élevée des logements et le peu de logements de petite taille.

Concernant le statut d'occupation en 1999 des résidences principales : 71.5% des logements sont occupés par le propriétaire (soit 268 logements) et 25.9% sont loués (soit 97 logements) et 2.6% sont en logement gratuit (soit 10 logements).

Il y a lieu de noter un taux de vacance des logements des résidences principales de 4.1% en 1999 (soit 16 logements). En 1990, seuls 10 logements étaient vacants.

## Parc locatif social :

Les services d'Etat recensent 24 logements financés en PLA (situation au 1<sup>er</sup> janvier 1999, *Source* : DRE enquête EPLS-HLM) soit 6.4% des résidences principales. Ces logements sont répartis comme suit : 1 logement OPAC et 23 logements LOGIPAYS dont 6 pour personnes âgées. La commune recense, en 2006, environ 80 logements locatifs, répartis comme suit : 1 logement par la commune (au-dessus de la mairie), 10 logements HPE14, 40 logements locatifs répartis en 2 lots et entre 5 et 10 logements privés divers.

### Constat :

**Part prépondérante des grands logements**

### Enjeux :

**Diversifier l'offre en taille de logements**

**Amener une nouvelle approche en matière de parc locatif à destination des jeunes et des personnes âgées**

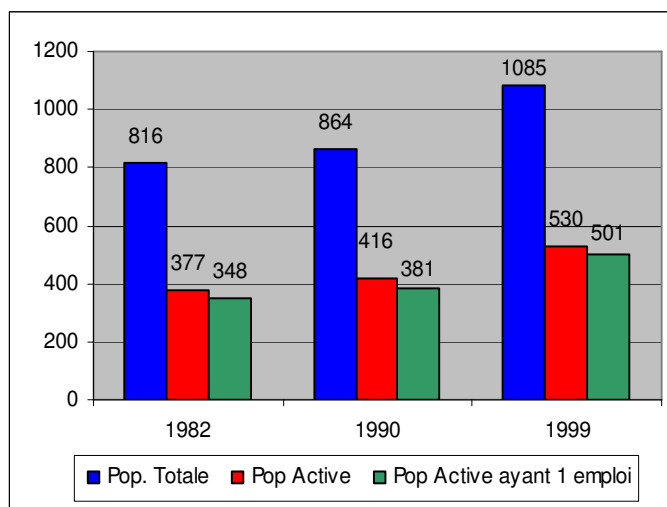
## 1.25 – l'évolution de l'activité économique

### 1) La population active

La population active représente en 1999, 48.9% de la population totale dans la commune, 49.7% pour le canton et 45.7% sur l'aire du SCOT.

Le tableau suivant met en relation sur les années 1982, 1990 et 1999, la population totale, la population active ainsi que la population active ayant un emploi dont un emploi salarié.

	1982	1990	1999
Population totale	816	864	1085
Population active	377	416	530
Population active ayant un emploi	348	381	501
Dont emplois salariés	292	322	442
% actifs commune	46.2%	48.2%	48.9%
% actifs canton	44.5%	45.2%	49.7%
Taux de chômage commune	7.7%	9.1%	5.5%
Taux de chômage canton	8.3%	8.6%	8.5%



Par ailleurs, dans la population active de la commune, la proportion d'emplois salariés (par rapport aux emplois non-salariés) progresse, il passe de 88.1% des actifs ayant un emploi en 1982 à 91.2% en 1999.

### 2) La mobilité

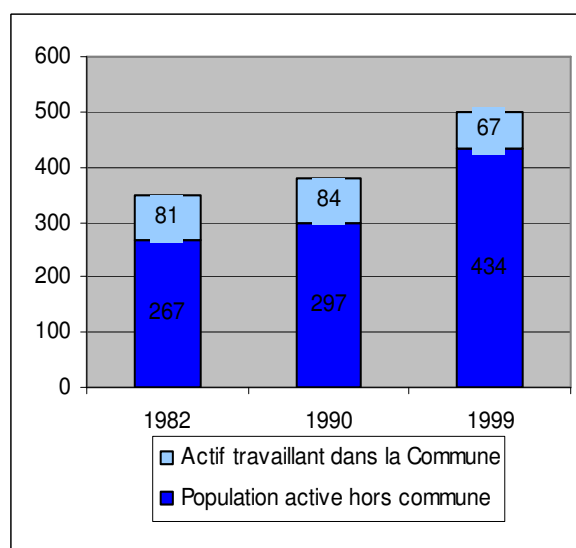
#### a) *les emplois sur la commune*

Les emplois (salariés et non salariés) exercés sur la commune par les habitants de la commune marquent une forte érosion depuis 1982.

	1982	1990	1999
Population active ayant un emploi	348	381	501
Actifs travaillant dans leur commune	81	84	67
<b>Pourcentage</b>	<b>23.3%</b>	<b>22%</b>	<b>13.4%</b>

Par ailleurs en 1999, 112 personnes habitants à l'extérieur de la commune viennent y travailler, dont 17 viennent d'autres communes du canton de Tilly-sur-Seulles.

La commune génère au total 179 emplois.



	Actifs ayant un emploi	Emplois sur la localité	Travaillent dans leur commune de résidence	Travaillent sur le canton (hors commune)	Travaillent à Caen	Travaillent hors département
<b>Cheux</b>	501	179	67	30	194	17

### ***b) La mobilité professionnelle***

Parmi les personnes ayant un emploi, 434 d'entre-elles travaillent à l'extérieur de la commune. Leur répartition géographique est la suivante :

sur le canton de Tilly-sur-Seulles (hors commune) :	30 emplois
sur l'agglomération de Caen :	313 emplois
sur le reste du département :	74 emplois
hors du département :	17 emplois
	=====
	434 emplois

Les bassins d'emplois principaux des habitants de Cheux sont Caen et son agglomération.

### **3) Les activités sur la commune**

#### **• Activités commerciales, artisanales et industrielles**

La commune de Cheux dispose de peu d'activités commerciales, l'approvisionnement de la population se faisant essentiellement à Caen, Mondeville, Tilly-sur-Seulles, etc.... pour les produits et services non disponibles sur place.



Boulangerie



Bar - Jeux



Coiffeur

- |   |   |
|---|---|
| - Société Civile Immobilière            | - Entreprise de tapisserie-décoration                           |
| - 2 stations garage                     | - Entreprise de matériel agricole                               |
| - 2 menuiseries                         | - Entreprise de travaux agricoles                               |
| - 2 couvreurs                           | - Entreprise de Finitions Aménagements                          |
| - Plomberie                             | - Entreprise d'aménagement de magasins                          |
| - Electricien                           | - Entreprise de location de maintenance et matériels d'occasion |
| - Entreprise d'électricité et plomberie |   |

Le 31 décembre 2005, un fond de commerce de proximité (boucherie et alimentation) a fermé. La commune souhaiterait pouvoir recréer un commerce similaire mais ne trouve pas de local à ce jour.

#### **Constat :**

**Niveau d'équipement et d'animation adapté à la taille de la commune.**

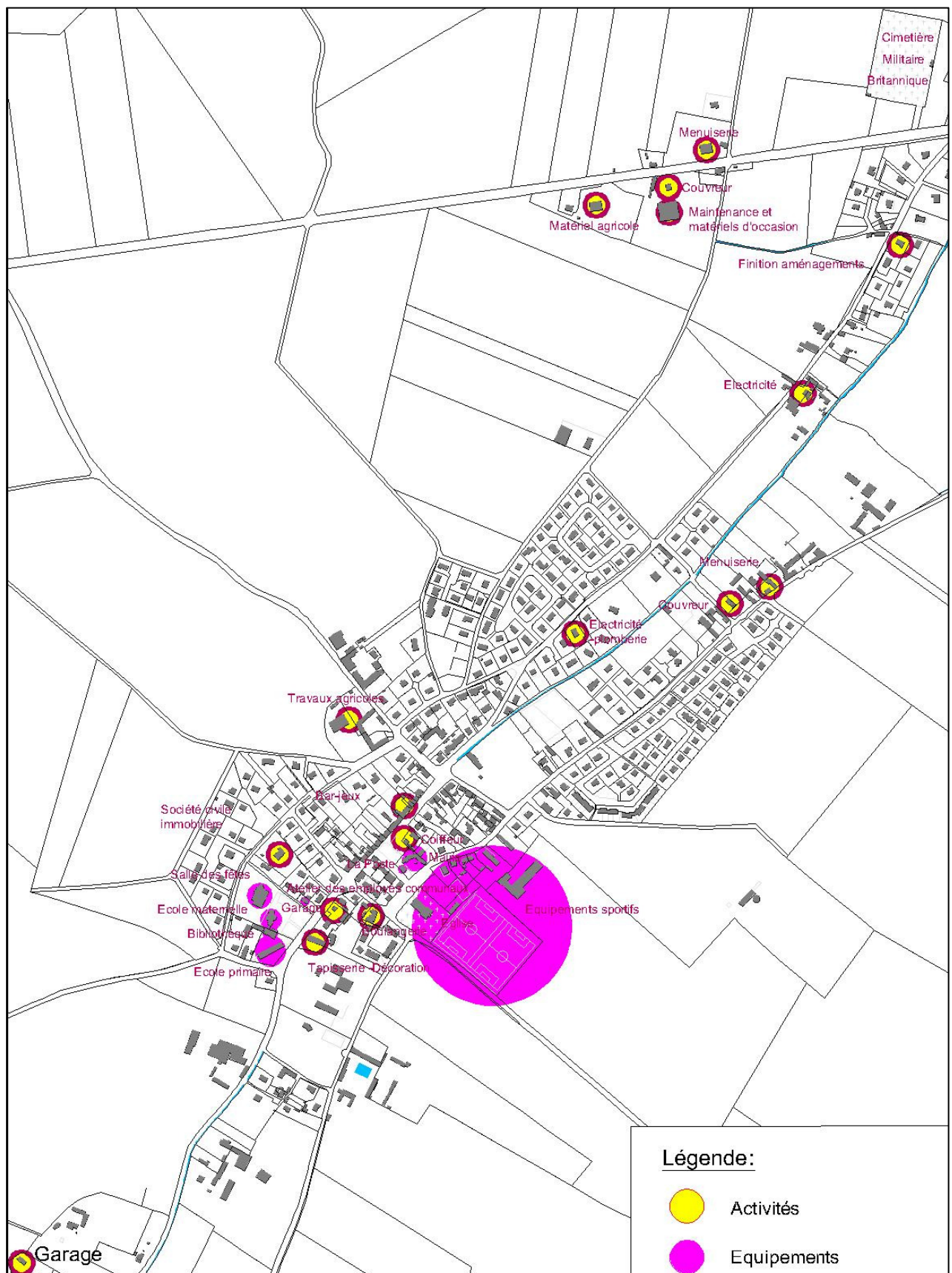
**Faible diversité des activités présentes.**

**Structure commerciale de faible ampleur**

#### **Enjeux :**

**Maintenir en relation les équipements (principalement sportifs et culturels) et la population**

**Mener une action visant à favoriser l'implantation de commerces de proximité.**



- **Activités agricoles**

En comparaison avec d'autres territoires, l'activité agricole demeure fortement implantée sur le territoire de la commune. La surface agricole utile (SAU) communale est de 1291 hectares sur le territoire communal de 1438 hectares (soit près de 90 % de la superficie totale de la commune).

Les activités agricoles sont typiques de la plaine de Caen, tournées vers le labour (900ha), on y cultive principalement des cultures céréalières. Autour du bourg et dans les zones basses, des zones bocagères sont principalement destinées à l'élevage et à la production fruitière. Les espaces urbanisés en continuité du bourg sont gagnés sur l'espace bocager, la destruction des haies a également réduits ces espaces.

Le nombre total d'exploitations est passé de 28 en 1979 à 27 en 1988 puis à 13 en 2000. En terme d'emplois, le nombre d'UTA (Unité de Travail Annuel : équivalent d'un temps plein) est passé de 46 en 1979 à 37 en 1988 puis à 17 en 2000.

	1979	1988	2000
<b>Exploitations professionnelles</b>	19	16	NC
<b>Total exploitations</b>	28	27	13
<b>Population agricole (UTA)</b>	46	37	17
<b>Superficie toujours en herbe (ha)</b>	365	289	132
<b>Terres labourables (ha)</b>	566	678	861
<b>cheptel bovin</b>	936	797	451

Deux exploitations sont soumises au régime déclaratif de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement :

- SARL des Peupliers, Messieurs MACE-DUPART : élevage porcin
- GAEC du Rouitoir, Madame et Messieurs RENAULT : 75 vaches

Une exploitation est soumise au régime d'autorisation de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement :

- EARL des Cigognes, Monsieur SENEAL : 95 vaches

La carte ci-après localise le siège des différentes activités présentes sur le territoire. À ce jour, le nombre d'exploitations (tel que localisées) est de 12. En 2006, l'exploitation située dans le bourg, rue de Marchanville (M. Cabouret) a cessé son activité.





**Constat :**  
**Agriculture particulièrement active**

**Enjeux :**  
**Préserver les sièges des activités agricoles de l'urbanisation afin qu'elles poursuivent leur activité**

## 1.26 Les équipements et services publics

### 1) Equipements scolaires

La commune dispose d'équipements scolaires : l'école primaire et l'école maternelle. 220 enfants de Cheux sont scolarisés, dont 157 en école primaire et maternelle et 63 en collège (principalement à Caen ou Tilly-sur-Seulles).



### 2) Equipements socio-culturels ou sportifs

La commune est équipée d'une bibliothèque et d'une salle des fêtes.



### 3) Equipements administratifs et publics

La commune dispose d'une mairie, d'une salle communale et d'un atelier communal.



#### **4) Equipements de culte**

Une église, classée au titre des monuments historiques dans sa totalité depuis le 30 juillet 1910, et un cimetière constitue l'équipement culturel de la commune.



#### **5) Syndicats**

- SAEP Cheux-Saint-Manvieu : réseau d'assainissement
- SAEP Cheux-Saint-Manvieu: réseau collectif d'adduction d'eau
- SICTOM de Creully : collecte des ordures ménagères

#### **6) Associations**

- Comité des fêtes
- Anciens Combattants Cheux Saint-Manvieu-Norrey
- Association Cheux Environnement et Cadre de Vie
- Association Culture Arts et Loisirs de Cheux
- Association de Chasse
- Association des Parents d'Élèves
- Club des aînés
- Comité de Jumelage Unterpleichfeld
- Gymnastique volontaire
- Les Gais Lurons
- Relais-sud, paroisse Saint-Marc en Plaine
- Union sportive Cheux Saint-Manvieu-Norrey
- Tennis Club de Cheux

## 1.27 La trame viaire

### 1) Les axes de communication

La commune est assez mal desservie par les axes de communications.

En effet, elle bénéficie de la présence d'un seul axe majeur pour son développement :

- La RD 9, qui traverse, en son Nord, la commune d'Ouest en Est, dont le trafic était de 9022 véhicules/jour dont 4.7% de poids lourds en 2004. Elle relie Caen à Caumont-l'Eventé.

Par contre, il existe 4 axes secondaires, orientés Nord-Est/Sud-Ouest, au sein de la commune :

- La RD 83 qui relie Saint-Manvieu-Norrey à Aunay-sur-Odon (1689 véhicules/jour dont 4.7% de poids lourds en 2001 au nord du bourg et 579 véhicules/jour dont 5.3% de poids lourds au sud du bourg),
- La RD 173a qui relie Cheux à Tessel (169 véhicules/jour dont 2.4% de poids lourds en 2005),
- La RD 170 qui relie Caen à Grainville-sur-Odon (766 véhicules/jour dont 3.4% de poids lourds en 2001),
- La RD 89 qui relie Cheux à Tourville-sur-Odon (981 véhicules/jour dont 4.1% de poids lourds en 2004).

Ce réseau est complété par un maillage de voies communales et de chemins ruraux.

### 2) Les liaisons douces

Plusieurs chemins de promenade et randonnée permettent de découvrir la commune de Cheux et la vallée de la Mue. Les sentiers pédestres empruntent les petites routes départementales, les voies communales, les chemins agricoles ainsi que le long du ruisseau de la Mue.

Les circuits de randonnée figurent sur la carte suivante.

### 3) La desserte par les transports collectifs

La ligne de bus vert n° 8 : Caen – Tilly-sur-Seulles traverse le territoire communal, trois arrêts permettent une bonne desserte de la commune :

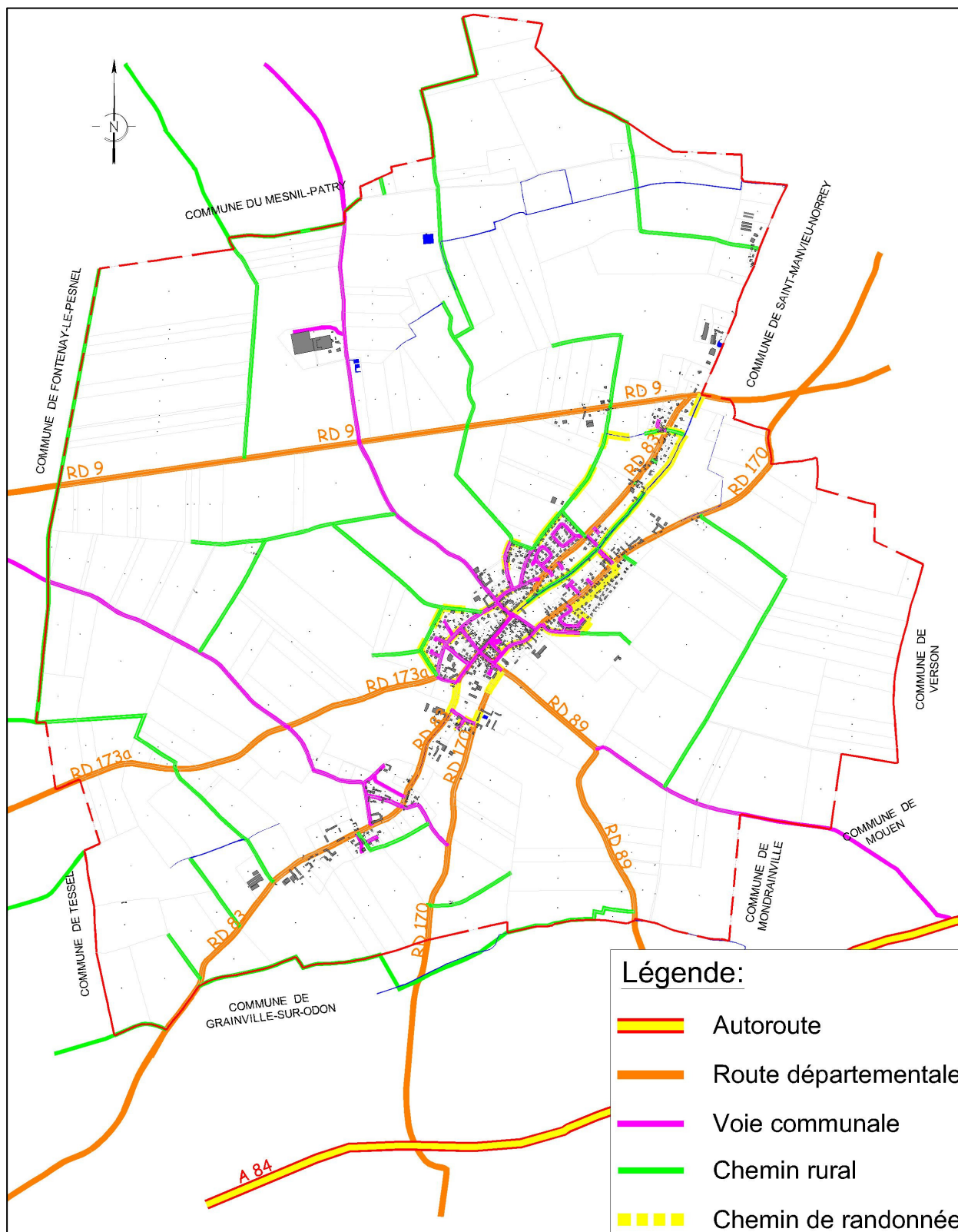
- un arrêt auprès des lotissements de « La Pommeraie »,
- un arrêt à « La Bouille »,
- un arrêt dans le bourg, rue de Marchanville.

#### **Constats :**

**Traffic relativement importants sur la RD 9, mais ne traversant pas le bourg.  
La commune est bien desservie par les bus verts**

#### **Enjeu :**

**Préserver le caractère rural des voies dans la commune et favoriser les liaisons douces  
Permettre le passage des engins agricoles**



## 1.28 Les réseaux divers

### 1) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales ne pose pas de difficultés. L'exutoire final est essentiellement le ruisseau de la Mue qui traverse la commune. Il y a lieu de noter la présence de diverses mares et points d'eau à l'intérieur de la commune. Pour les projets futurs, des dispositifs de rétention, pour ne pas augmenter les débits, pourront éventuellement être exigés.

### 2) Assainissement des eaux usées

La commune dispose d'un réseau d'assainissement des eaux usées.

#### a) **Syndicat : situation actuelle**

La commune de Cheux dépend du Syndicat de Cheux Saint-Manvieu qui regroupe les communes de Cheux et Saint-Manvieu. Ce réseau était raccordé à la station d'épuration du Nouveau Monde à Mondeville, gérée par le syndicat d'assainissement de Cheux Saint-Manvieu, appartenant à la Communauté d'agglomération de Caen-la-Mer et, actuellement, le service ne gère aucune station d'épuration.

Le service est exploité en affermage par la société SAUR France. La synthèse du rapport annuel 2005 de la SAUR indique :

- un nombre d'abonnés en augmentation par rapport à 2004 de 2,93%,
- une augmentation des volumes assujettis de 3,94%,
- un taux d'H<sub>2</sub>S élevé nécessitera un traitement approprié à la source,

#### b) **Commune : situation actuelle**

Le bourg est desservi par un réseau d'assainissement séparatif des eaux usées dont les prestations sont confiées à la société SAUR France. En 2005, le nombre d'abonnés domestiques est de 434 sur Cheux (pour un total de 1 020 abonnés), pour un total de volume facturé de 42 298m<sup>3</sup> pour la commune de Cheux (sur un total de 101 474m<sup>3</sup>).

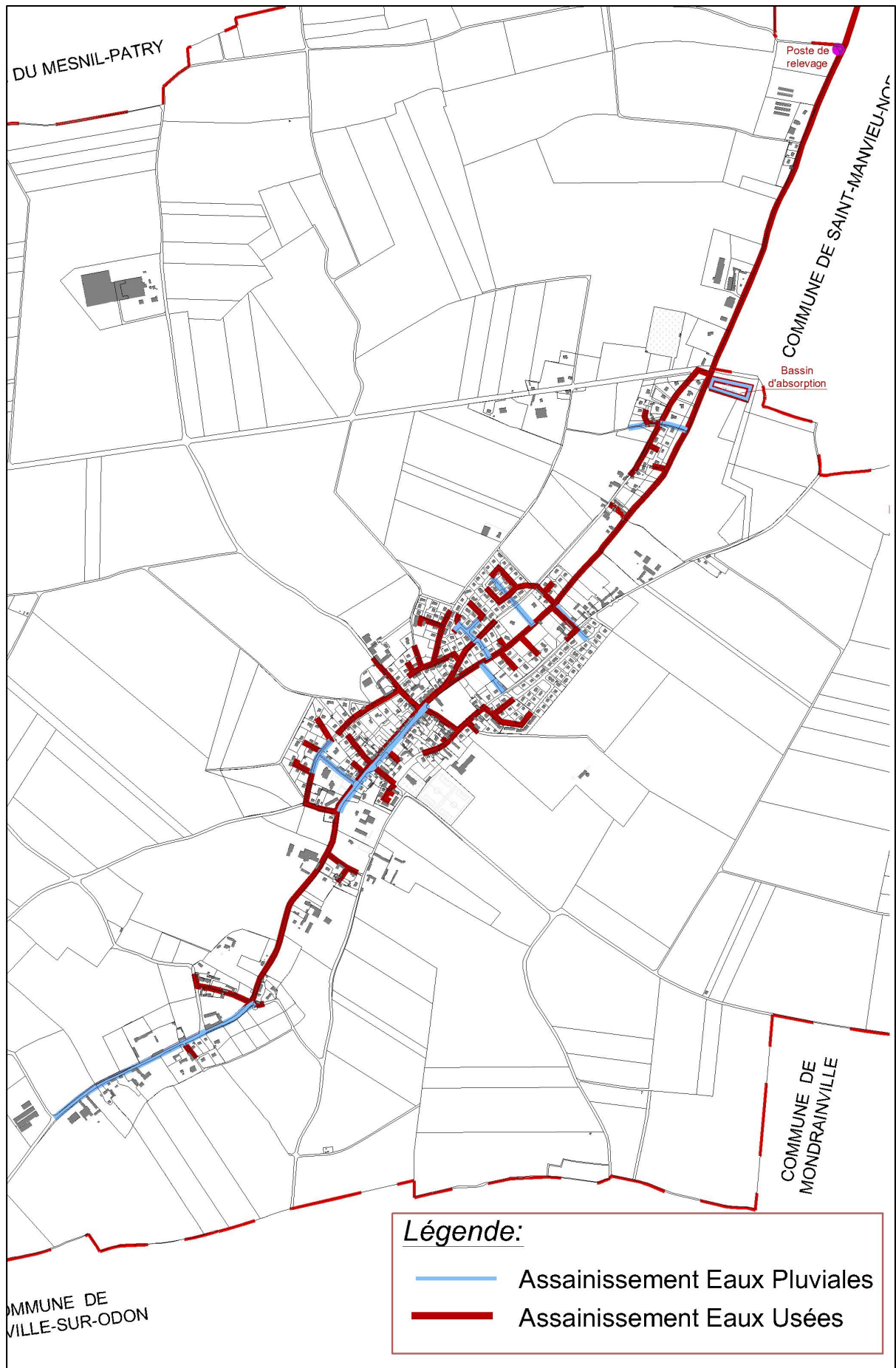
Les rues de l'agglomération sont desservies par des canalisations de diamètre de 150 à 200 mm : les matériaux en place sont de type PVC et fonte. Un poste de relevage se situe en limite Nord-Est de la commune (le long de la RD 83) : c'est l'aéroéjecteur de la Vallée. Il existe 3 autres postes de relevage à Saint-Manvieu : les postes de Marcellet, Norrey Gare et Norrey Château.

Sur la commune de Cheux, la totalité des habitations est raccordée au réseau collectif.

#### c) **Commune : situation future**

L'état actuel permet un développement tel qu'il est prévu. A l'échéance du PLU les volumes complémentaires à évacuer correspondent à environ 500 à 600 équivalent-habitant en intégrant le développement prévu de la population et de la zone d'activité.

Le réseau d'assainissement des eaux pluviales de la commune est représenté sur la carte ci-jointe :



### **3) Alimentation en eau potable**

#### **a) Syndicat : situation actuelle**

La commune de Cheux est desservie par le réseau d'eau potable communal géré par le Syndicat de Cheux Saint-Manvieu. Ce dernier dessert les communes de Cheux et de Saint-Manvieu-Norrey. Il travaille pour créer une interconnexion par Bretteville-l'Orgueilleuse, via Saint-Manvieu-Norrey, en cas de problème avec le forage actuel.

Le service est exploité en affermage par la société SAUR France. Le Syndicat de Cheux Saint-Manvieu desservait, en 2004, 467 abonnés situés sur le territoire communal de Cheux (pour un total de 891 abonnés). Toutes les habitations de Cheux sont desservies.

Les importations sont réalisées depuis 2 syndicats : le Syndicat de Bretteville-l'Orgueilleuse et le Syndicat de la Région de Louvigny. Par ailleurs, il n'y a aucune exportation.

#### **b) Commune : situation actuelle**

En 2005, il n'y a aucune anomalie bactériologique sur le secteur de Cheux.

La consommation sur Cheux représente environ 50.6% de la consommation totale du syndicat. La commune est desservie par un réseau principal de diamètre supérieur à 100mm qui la traverse du Nord au Sud, le long de la RD 83 puis par des réseaux de diamètre inférieur à 100mm, à l'ouest du bourg (plus particulièrement dans les lotissements au hameau « Rue du Bessin »).

Des travaux de création de réseaux sont en cours (bouclage entre les 2 châteaux d'eau) et de réhabilitation des réseaux Rue des Dentellières et Rue Courteheuse.

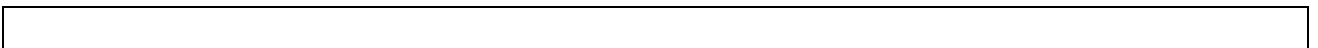
#### **c) Syndicat : situation future**

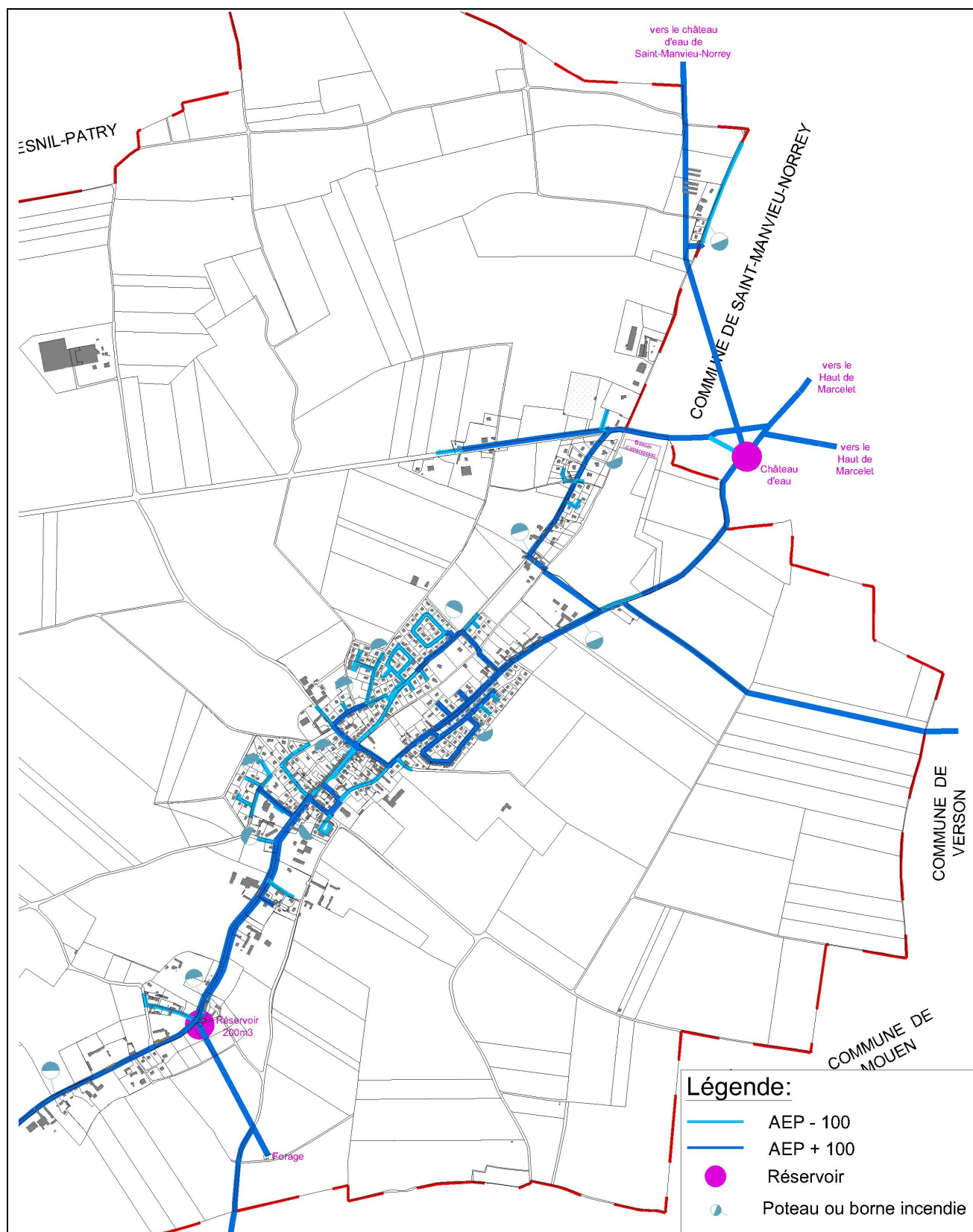
Le syndicat de Cheux Saint-Manvieu a lancé des travaux d'interconnexion entre le syndicat de Cheux Saint-Manvieu et le syndicat de Bretteville-l'Orgueilleuse. Ces travaux sont en cours de réalisation. Ils permettront d'approvisionner avec un débit correct tous les abonnés du syndicat de Cheux Saint-Manvieu à partir du château d'eau de Cheux à la fontaine aux Romains.

#### **d) Commune : situation future**

La quasi-totalité des zones se situe le long des réseaux existants à partir desquels seront réalisées des antennes éventuelles.

Les besoins complémentaires estimés de la population sont de l'ordre de 16500m<sup>3</sup> par an, sur la base d'une consommation d'environ 150 litres/personne/jour soit d'environ, auxquels il y a lieu d'ajouter les besoins de la future zone d'activité évalués à 14600 m<sup>3</sup>. Lorsque le PLU arrivera à échéance, le surplus de consommation représentera une augmentation de 33.1% par rapport au volume total consommé en 2005.





### e) Commune : défense incendie

Les poteaux et bornes d'incendie font l'objet d'une étude, les projets d'urbanisation futures répondront aux normes de défense incendie.

#### **4) La collecte des ordures ménagères**



La collecte des ordures ménagères est assurée par le SIDOM (Syndicat Intercommunal Des Ordures Ménagères) de Creully. La collecte s'effectue en porte à porte une fois par semaine. Une aire de tri sélectif est à disposition des habitants avec des containers pour verre et papiers-cartons.

Le SIDOM assure la collecte sélective en porte à porte une fois par semaine. Cela concerne le plastique, l'acier, l'aluminium, les briques et les cartons.

Les déchets verts sont à porter à la déchetterie.

Les encombrants sont ramassés 3 fois par an (janvier, mai et octobre) en porte à porte par le SIDOM de Creully.

Les ordures ménagères collectées en porte à porte ainsi que les encombrants sont transférés au Centre d'Enfouissement Technique d'Esquay-sur-Seulles.

<b>Constat :</b> <b>Pas de zonage d'assainissement</b>
---

<b>Enjeux :</b> <b>Développement en adéquation avec la capacité des réseaux.</b>
---

## **1.3 ANALYSE DE L'ETAT DE L'ENVIRONNEMENT**

- 1. 31 Présentation générale du territoire communal
  
- 1. 32 Les composantes physiques
  
- 1. 33 Le patrimoine naturel
  
- 1. 34 Le paysage
  
- 1. 35 Le bâti

## 1.31 – Présentation générale du territoire communal

- Eléments physiques de la commune

Le territoire communal s'étend sur une superficie relativement importante de 1400 ha. Son relief est peu contrasté ; l'altitude varie de 115 m environ au Sud-Est de la commune à 65 m au Nord-Est en limite de Saint-Manvieu-Norrey. La pente principale Sud-Ouest/Nord-Est suit l'orientation de la Vallée de la Mue. Les deux accidents notables du relief sont dus aux vallées de la Mue et de l'un des ses affluents au Nord de la commune. Ils se remarquent plus par la différence de végétation et l'impression de coulée de verdure qui s'en dégage que par des pentes importantes.

Un petit bois existe au Nord de la commune (5000 m<sup>2</sup>) ainsi que des haies boisées le long de la Mue. Il convient de noter le bois situé sur Saint-Manvieu-Norrey en limite communale au Sud de la RD 170. Celle-ci marque en effet fortement l'entrée de la commune en venant de Caen. Ce site est particulièrement sensible car situé sur un point haut de la commune, il domine le vallon de la Mue et le plateau traversé par la RD9. Tout projet d'urbanisation future dans ce secteur devra être particulièrement étudié au niveau de son traitement paysager afin de préserver au mieux son intégration.

- Eléments économiques et sociaux

Cheux apparaît aujourd'hui comme une commune périurbaine appartenant à la zone d'emploi de Caen, mais qui souhaite garder son caractère rural. La commune est plutôt un espace d'habitat pour des personnes travaillant sur l'agglomération caennaise, malgré quelques activités diversifiées établies sur le territoire de la Commune,

La commune est située dans une « dent creuse » de l'agglomération caennaise, entre les développements le long de la RN13 et ceux le long de l'A84. La création d'un « barreau » entre ces deux routes dans la zone de Cheux pourra à moyen terme transformer la structure géographique de la commune.

### **Constat :**

**La commune est attractive en raison de sa proximité avec Caen, elle fait partie de son aire urbaine.**

### **Enjeux :**

**Assurer un développement urbain cohérent dans l'esprit villageois de Cheux.**

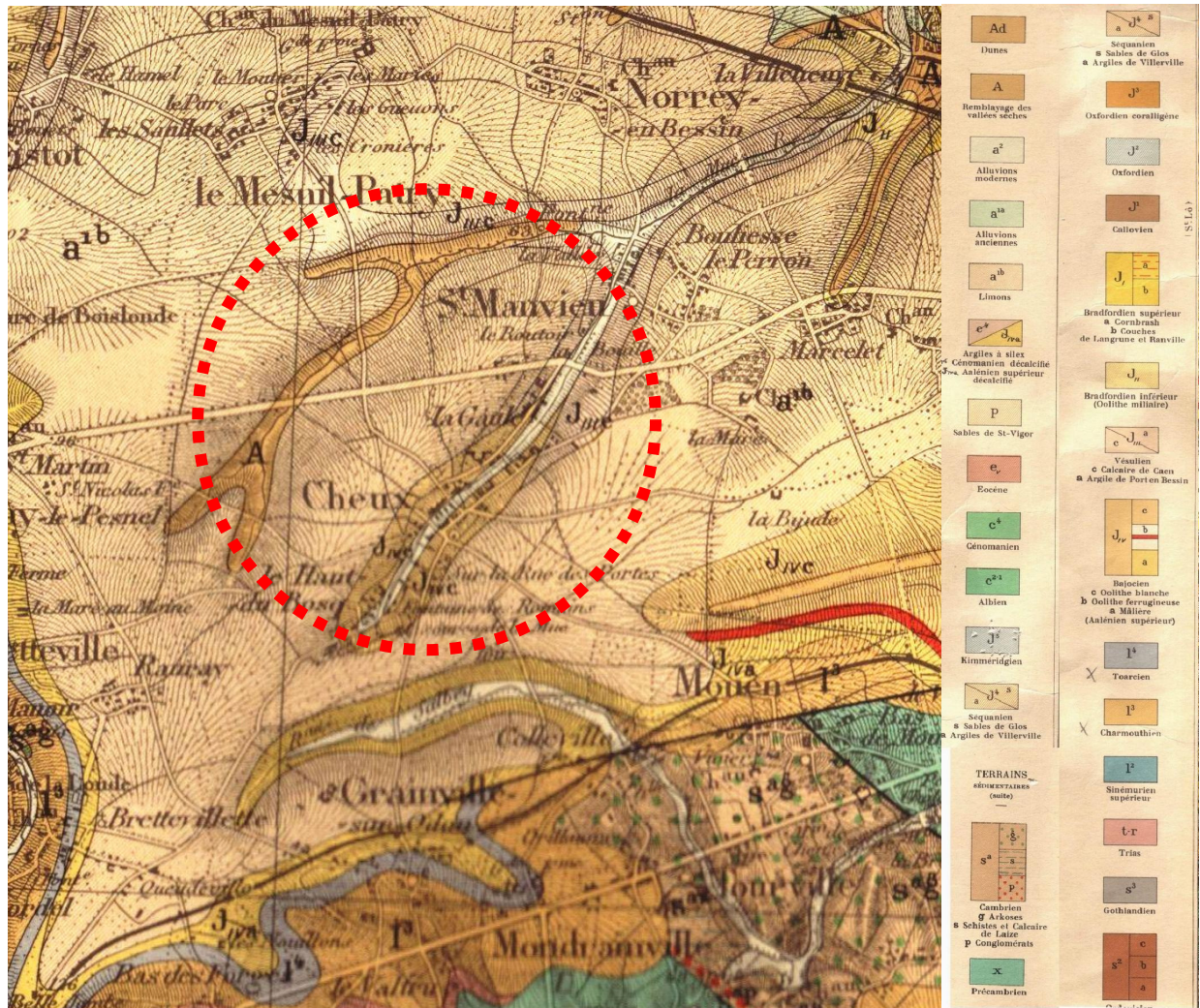


Orthophotoplan de la commune de Cheux.

## 1.32 – Les composantes physiques

### 1) La Géologie

La commune de Cheux est située dans le Bassin Parisien. C'est un vaste bassin sédimentaire de l'ère secondaire dont la formation date de 180 millions d'années. La carte géologique ci-après fait ressortir les différentes formations géologiques. Quelques affleurements schisteux sont également à signaler. L'empilement des couches successives sur l'échelle stratigraphique est la suivante :



- |                             |                                     |                                 |
|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Calcaire                    | Argile                              | Limons                          |
| - Bajocien oolithe blanc    | - Vésulien argile de Port en Bessin | - Remblayage des vallées sèches |
| - Vésulien calcaire de Caen |                                     | - Limons de vallée              |

#### Constat :

**La géologie du secteur étudié ne présente pas d'enjeu particulier.**

#### Enjeux :

**La nature du sous-sol, stable, ne pose pas de risque en termes de développement urbain et d'aménagements futurs.**

## 2) Le relief

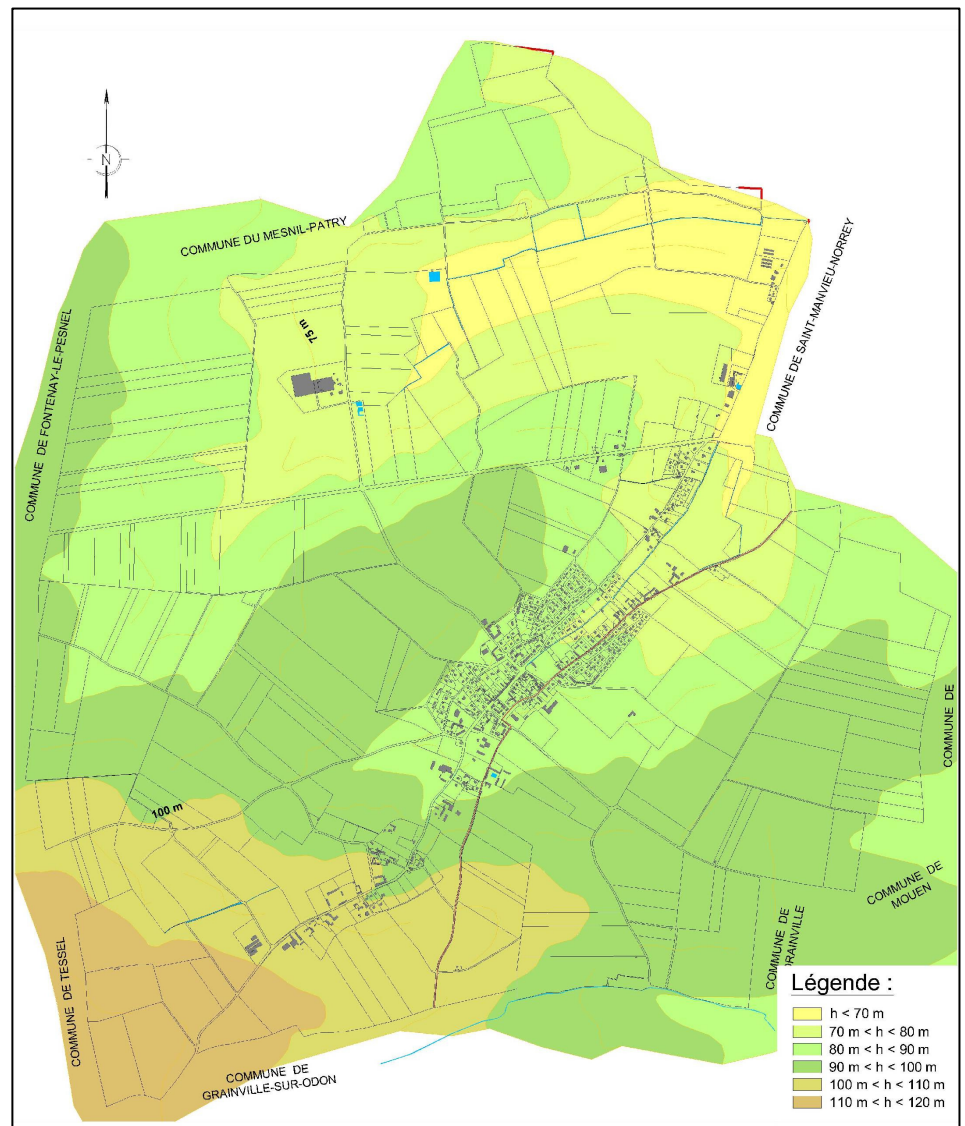
Le territoire communal s'étend sur une superficie relativement importante de 1400ha. Son relief est peu contrasté ; l'altitude varie de 115m environ au Sud-Est de la commune à 65m au Nord-Est en limite de Saint-Manvieu-Norrey. La pente principale Sud-Ouest – Nord-Est suit l'orientation de la vallée de la Mue.

Les deux accidents notables du relief sont dus aux vallées de la Mue et de l'un de ses affluents au Nord de la commune. Ceux-ci se remarquent plus par la différence de végétation et l'impression de coulée de verdure qui s'en dégage que par des pentes importantes.

Le paysage de la commune est celui du plateau calcaire, de la plaine de Caen avec :

-Une dominante de labours dans un paysage très ouvert, situé à la suppression presque totale des haies sur les plateaux. Toute urbanisation débordant sur ce plateau devient de fait très exposée à la fois visuellement et d'un point de vue climatique.

-Des prairies éventuellement complantées et entourées de haies dans les vallées. La plus importante de ces vallées (la Mue) est devenue l'aire d'accueil de l'habitat traditionnel qui s'est étiré le long de son cours.



### Constat :

**Le relief montre une déclivité moyenne entre le sud-ouest et le nord-est de la commune**

### Enjeu :

**Gérer les impacts visuels liés à toute intervention.**

### 3) Le climat

Les données climatiques ont été fournies par la station météorologique de Caen Carpiquet pour les précipitations, les températures et les vents.

Les moyennes existantes correspondent à la période 1971-2000 pour les précipitations, les températures et pour les vents.

Les conditions climatiques de la zone d'étude s'apparentent à un climat de type océanique, tempéré, influencé par la proximité des courants maritimes de la côte atlantique et des vents d'ouest dominants.

#### • Les températures

Le temps est très souvent empreint d'humidité, instable, caractérisé par de faibles amplitudes thermiques saisonnières.

	J	F	M	A	M	J	Jt	A	S	O	N	D	Année
Températures en °C	5.1	5.4	7.5	8.9	12.4	15	17.4	17.6	15.3	11.9	8.1	6	<b>10.9</b>

La température moyenne annuelle est de 10,9 °C.

La période "froide" au cours de laquelle les températures moyennes mensuelles ne dépassent pas 10 °C, s'étale de Novembre à Avril.

La température moyenne minimale est de 5,1 °C pour le mois de Janvier.

La période "chaude" s'étend de Mai à Octobre; les étés sont cléments, avec des températures maximales moyennes dépassant légèrement les 17 °C pour les mois de Juillet et Août.

L'amplitude thermique annuelle est peu marquée (12,5 °C); elle est liée au caractère océanique qui atténue l'écart de température entre le mois le plus chaud (Août) et le mois le plus froid (Janvier).

La durée d'insolation sur la période 1991-2000 est de 1 624.2 heures/an, données équivalentes aux données observées à l'échelle régionale.

#### • Les précipitations

Globalement, les précipitations sont relativement abondantes et bien réparties sur toute l'année avec une hauteur moyenne annuelle de 723.4 mm sur la période concernée.

	J	F	M	A	M	J	Jt	A	S	O	N	D	Année
Précipitations en mm	61.6	53.8	54.2	48.8	61.2	56.6	47.6	46.4	66.8	73.1	77.7	75.6	<b>723.4</b>

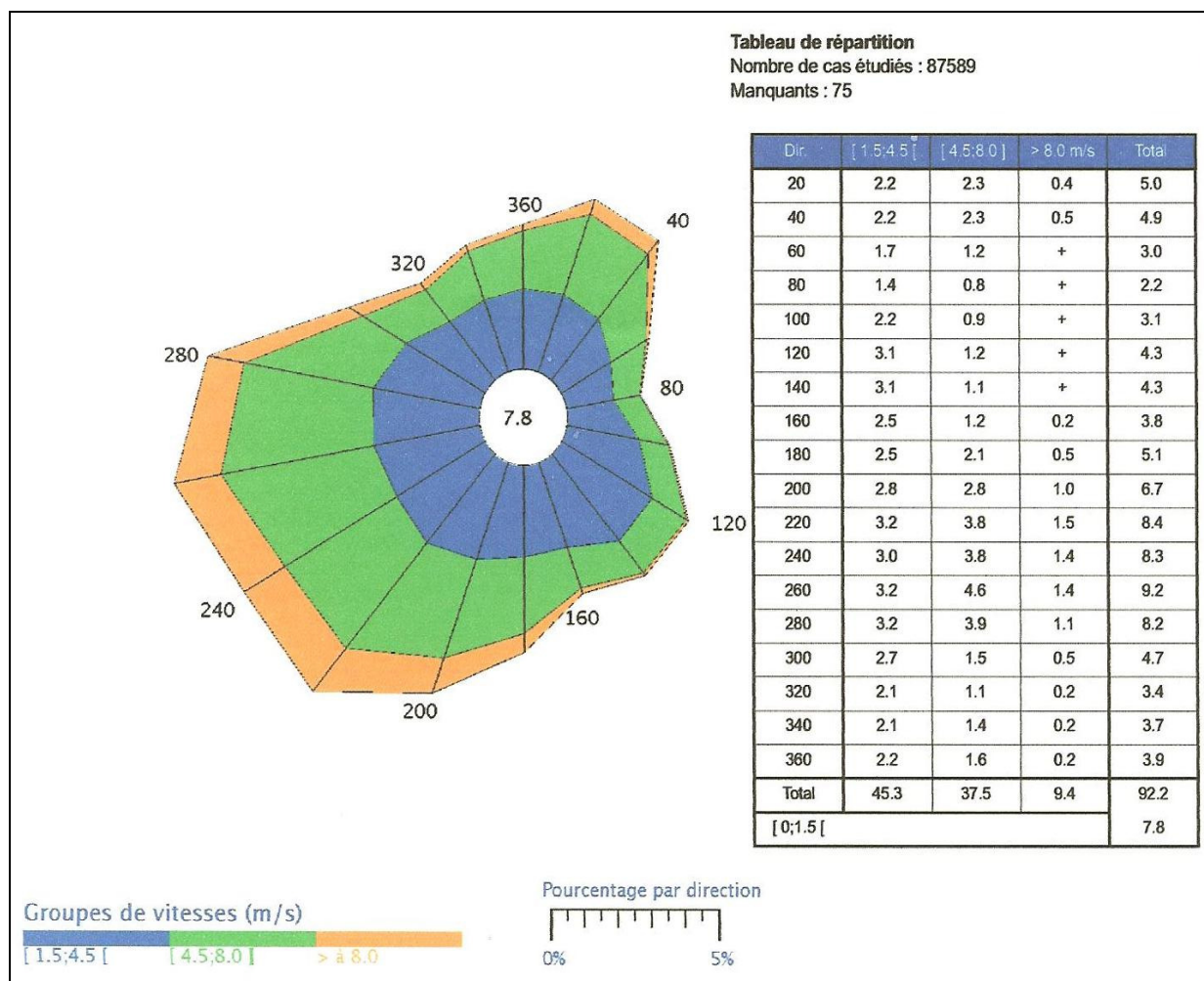
Des nuances sont observées au cours de l'année, avec un maximum au mois de Novembre (de 77.7 mm) et un minimum aux mois d'Août (de 46.4 mm).

➤ Les contraintes climatiques relativement modérées, sont principalement liées au régime des précipitations; la sécheresse relative des mois de Juillet et Août peut avoir des incidences sur les cultures exigeantes en eau et notamment sur les sols à faible réserve utile.

• Les vents

L'aire d'étude est soumise à l'influence des vents dominants d'orientation Ouest à Sud-Ouest. Au regard de la rose des vents, ce sont les vents de 4.5 à 8 m/s qui prédominent, puis ceux de à 1.5 à 4 m/s et enfin les vents les plus violents supérieurs à 8 m/s.

Le tableau ci-contre illustre la vitesse des vents les plus fréquents.



**Constat :**

**Les données climatiques ne révèlent pas de contraintes particulières.**

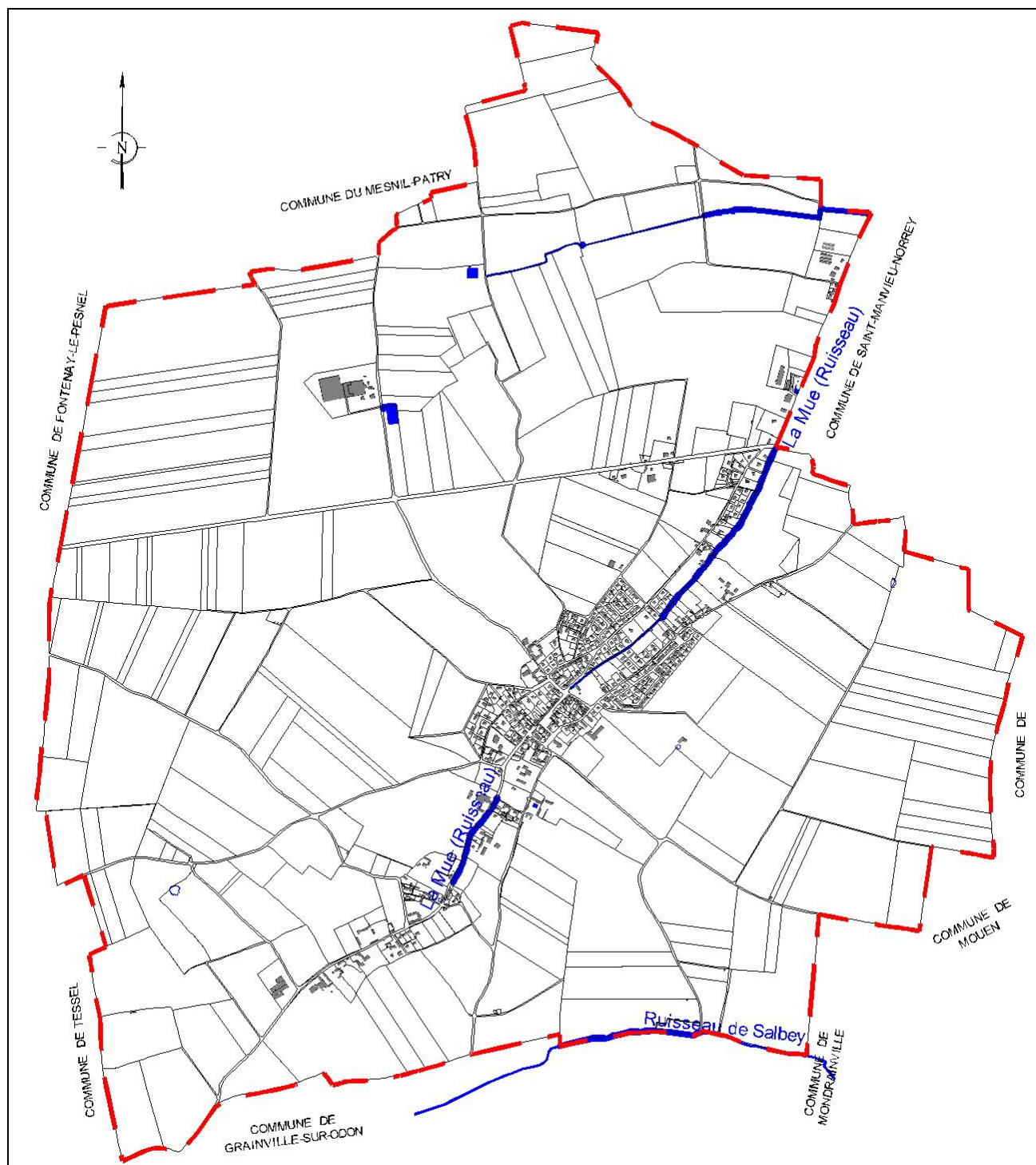
**Enjeux :**

**Les trames végétales contribuent à réduire les impacts des vents sur les zones urbaines du plateau.**

**4) L'hydrologie**

La commune de Cheux est traversée par deux ruisseaux :

- Le ruisseau de la Mue et un de ses affluents respectivement à l'Est et au Nord-Est de la commune
- Le ruisseau de Salbey, affluent de l'Odon, qui définit une partie de la limite communale Sud



**Constat :**

**Le réseau hydrographique est constitué de deux cours d'eau : les ruisseaux de la Mue et de Salbey.**

**Enjeux :**

**Les ruisseaux et points d'eau doivent être préservés, entretenus, et les aménagements alentours réalisés avec précaution.**

## 1.33 – Le patrimoine naturel

### 1) La flore et la faune

Selon l'*Inventaire du Patrimoine Naturel de Basse-Normandie* de la DIREN de Basse-Normandie, la flore et la faune présente sur la commune ne recèle pas de caractéristiques particulières susceptibles d'engendrer des protections particulières.

### 2) Le boisement et les haies

Les haies se situent généralement autour des voies de circulation, principalement autour de la RD9, RD 83 et RD170. Un maillage bocager assez serré existe également dans la vallée de la Mue, le chemin qui borde la rivière est bordé de façon continue par une haie bocagère de qualité.

Un petit bois existe au Nord de la commune ainsi que des haies le long de la Mue. Il convient de noter le bois situé sur Saint-Manvieu-Norrey en limite communale au Sud de la RD170. Celui-ci marque fortement l'entrée de la commune en venant de Caen. Ce site est particulièrement sensible car situé sur un point haut de la commune, il domine le vallon de la Mue et le plateau traversé par la RD9.

Tout projet d'urbanisation future dans ce secteur devra être particulièrement étudié au niveau de son traitement paysager afin de préserver au mieux son intégration.

Afin de limiter, l'impact sur le paysage et les équilibres naturels, les espaces à protéger sont :

- les espaces ouverts,
- les abords des ruisseaux,
- le maillage des haies.

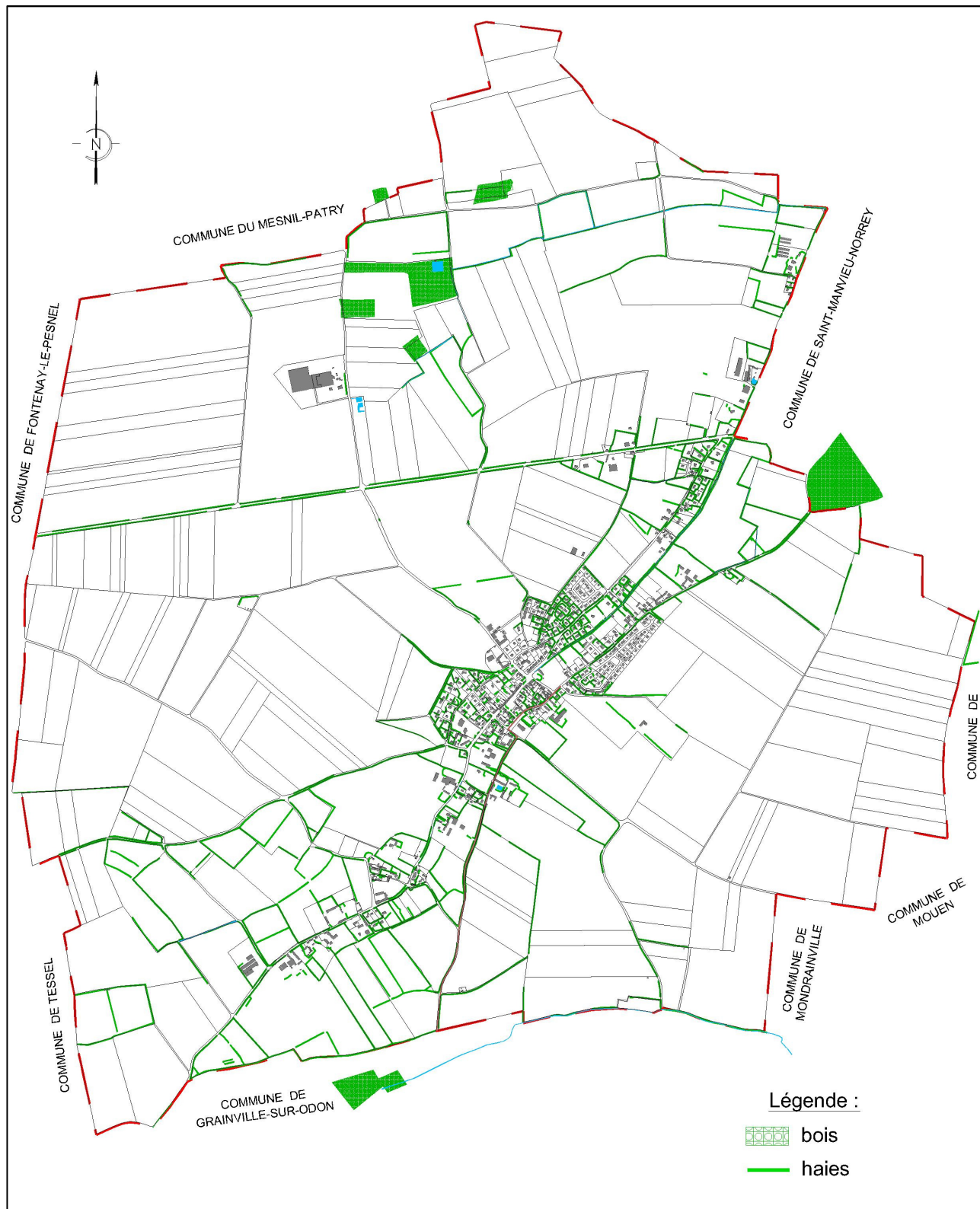
Le maillage des haies et les espaces boisés sont représentés sur la carte page suivante.

#### **Constat :**

**Peu de patrimoine naturel remarquable susceptible d'être protégé.**

#### **Enjeu :**

**Les espaces boisés sont à préserver et à valoriser pour certains.**



## 1.34 –Le paysage

La commune de Cheux se situe aux confins de la Plaine de Caen, qui est un plateau calcaire doucement ondulé. Les paysages rencontrés sont les suivants :

- Au Nord, au Nord-Ouest et au Sud-Est de la commune au un paysage de plaine composé de champs ouverts à larges mailles, entourés de haies près du bourg et dans les vallées. Y prédominent les labours, la forme des champs est souvent étirée.

-En prolongement Sud de la zone urbanisée, un paysage s'apparentant au bocage, constitué de nombreuses parcelles de taille relativement réduite souvent entourés de haies et de quelques champs complantés. Ce paysage alterne des vues tantôt cloisonnées tantôt profonde selon le boisement des haies et la saison.

-En bordure de la Mue, quelques rideaux d'arbres, formant par la conjonction du relief et de la végétation un paysage clos.

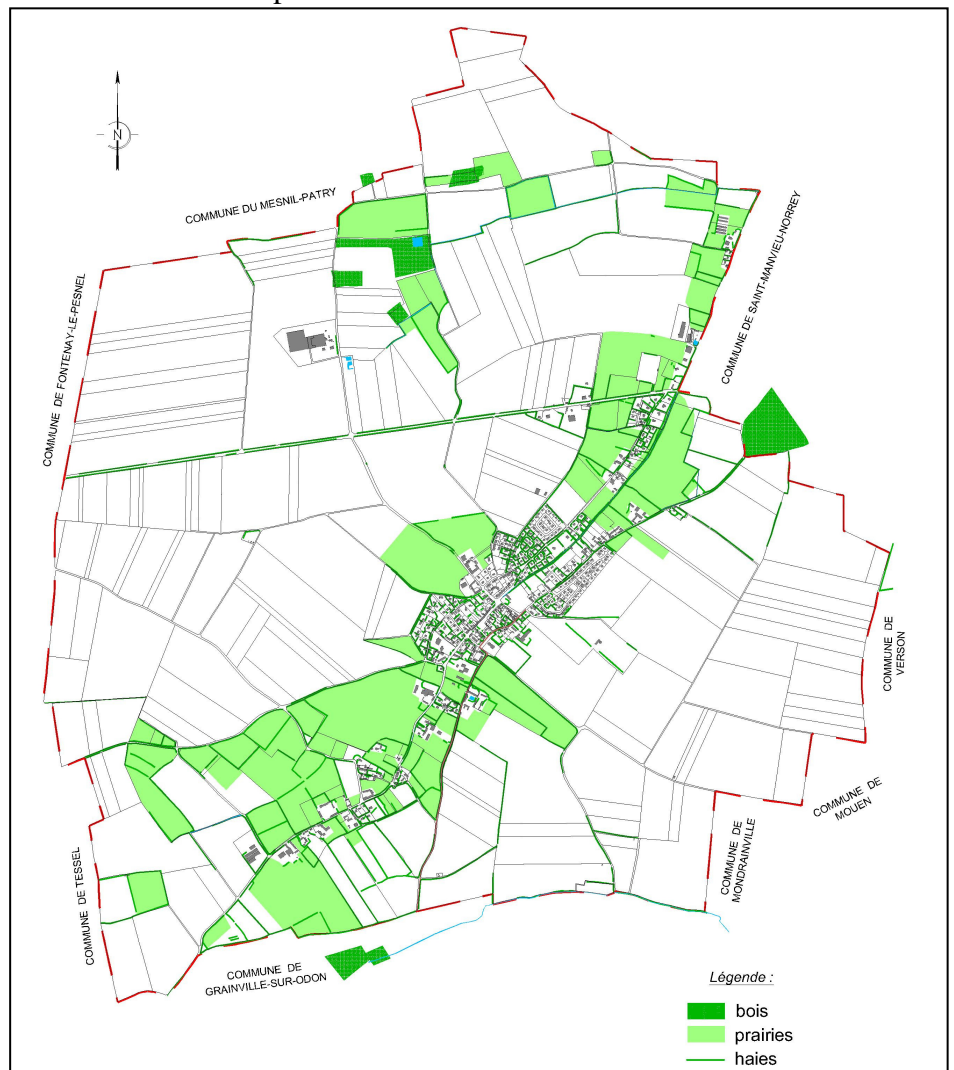


La perception que l'on peut avoir du territoire communal est ainsi liée au relief et à cette coexistence de paysages différents. Dans cet ensemble, la Vallée de la Mue apparaît comme un facteur déterminant, qu'il convient absolument de prendre en considération

### La végétation :

L'espace cultivé se répartit entre quelques prairies principalement situées à proximité du bourg et de la Mue, et des labours au Nord, au Nord-Ouest et au Sud-Est de la commune.

La carte localise les divers espaces naturels de la commune.



## Les points remarquables :

La commune de Cheux est une commune rurale où le bourg est établi le long de la Mue. Les alentours du bourg sont composés de prairies puis de labours.

Malgré la diversité des paysages, un point haut structurant reste visible depuis tous les endroits : il s'agit du clocher de l'église du bourg de Cheux.



Il existe deux autres points hauts que sont les deux châteaux d'eau de Cheux et de Saint-Manvieu.

La RD9 est un élément important de la commune qui semble diviser la commune en 2 parties : une partie Nord de labours avec très peu de haies et l'usine Agrial semblant isolée et une partie Sud dont les paysages sont plus variés et mènent progressivement à un bâti plus dense composé de plusieurs corps de ferme puis au centre-bourg.

Au sein du bourg, il est intéressant de noter la présence d'un lavoir ayant une valeur esthétique entre le groupe scolaire et les commerces de proximité du centre-bourg.



### Constats :

- Chaque entité paysagère correspond à une typologie géographique.
- La commune est située dans un paysage de transition entre Plaine de Caen et Bocage Normand : elle possède une grande diversité d'entités paysagères.

### Enjeux

- Assurer un mode de développement spécifique à chaque ambiance (entité) paysagère.
- Intégrer les caractéristiques paysagères dans les modalités de développement de la commune.

## 1.35 – Le bâti

### L'espace urbanisé :

L'espace urbanisé de la commune est situé le long des RD 170 et RD 83. Il peut être décomposé en 3 espaces d'importance inégale. Le Bourg, situé au centre de la commune, il polarise les fonctions les activités et les habitations. Les formes urbaines qui le compose sont variées Deux hameaux principaux : celui du Bosc au sud ouest de la commune, celui situé autour de la rue de Caligny. Ces espaces alternent bâtiments ancien à vocation agricole et d'habitation avec des habitations datant des années 70 à 80. A proximité du hameau de Caligny, autour de la RD9, des activités artisanales diverses se sont installées. L'aspect du bourg est très urbain tandis que celui des hameaux, marqués par la présence de haies bocagères, ont un caractère champêtre. La présence de nombreux sièges d'exploitations en limite de tissu résidentiel et dans les hameaux constitue une contrainte non négligeable au développement de la construction.



### Les types de bâti :

La commune de Cheux est caractéristique des villages anciens de la Plaine de Caen qui ont vu leur population augmenter du fait de la pression foncière autour de Caen. Il présente donc un bourg ancien dense, composé de **bâtiments d'architecture ancienne** d'origine agricole ainsi que des maisons de bourg en pierre. La bataille de Normandie a fait subir à la commune d'importantes pertes dans son bâti, **des maisons de style « reconstruction »** ont remplacé, principalement près de la Mairie, les habitations détruites. Localisée principalement à l'Est de la commune,

**L'urbanisation récente**, depuis les années 70, de la commune s'est développée à partir du bourg ancien le long de la RD 83, sur des terrains laissés libres par l'urbanisation ancienne, notamment entre le bourg et la Vallée de la Mue. Les constructions récentes, sous forme de lotissements plus importants, sont localisées près de la RD170. Ce type de bâti représente à Cheux plus de la moitié des habitations, ces ensembles forment des espaces relativement homogènes.

### 1) L'habitat ancien

Héritage de la forte tradition agricole de la commune, cet habitat étiré le long de la Mue se distingue principalement par la présence de superbes corps de fermes traditionnels de la plaine de Caen. Plusieurs caractéristiques peuvent être soulignées :

- Les hauts murs de clôtures reliant les constructions les unes aux autres, s'implantent à l'alignement des voies.
- Les bâtiments entourent souvent des cours assez spacieuses.
- Les fermes de constructions plus hautes et longues que larges sont typiques de ces habitats anciens.



- Les ouvertures présentent ont des proportions modestes.
- Ces constructions en pierre de Caen sont réalisées en moellons calcaires renforcées par des chaînages.
- Les encadrements de baies sont en pierres de taille.
- Les toitures assez pentues (proche de 45°) sont recouvertes d'ardoises ou de tuiles plates, mais aussi parfois de tôles.
- Certains éléments décoratifs sont remarquables (portails d'entrée, lucarnes, frontons...).

De nombreux bâtiments de type ancien sont rénovés afin d'y aménager des logements de type T1 à T3. Généralement la disposition des lieux et les matériaux de façades sont conservés.



## 2) L'habitat de la reconstruction

Situé au cœur de la Commune près de la Mairie, il constitue l'armature urbaine du centre bourg et se décompose en :

- Une structure relativement dense le long de la rue principale : situé en face de la mairie, cet ensemble de bonne qualité accueille les principaux commerces de la commune. Cet espace densifié est composé de bâtiment en R+1+C.
- C'est dans ce type de construction que l'on retrouve les commerces principaux.
- Un tissu plus espacé entourant ce noyau et donnant un aspect plus aéré. Des bâtiments plus récents y alternent avec ceux de la reconstruction

Cet habitat reprend certaines caractéristiques de l'habitat ancien :

- L'implantation à l'alignement et en limite de propriété
- Recours aux matériaux anciens traditionnels : pierre de Caen apparente, tuile plate petit moule, pente de toits, volets en bois.



On découvre aussi certaines innovations qui préfigurent le développement du pavillonnaire :

- Maisons individuelles jumelées en retrait par rapport à l'alignement qui sont plus des modèles d'architecture périurbaine que rurale
- Innovations dans les formes et les matériaux : toits à plus faibles pentes, encadrements de baies en béton, tuiles mécaniques, baies plus larges que hautes, clôture de type pavillonnaire.



### 3) L'habitat récent

Les développements récents de Cheux se sont réalisés presque exclusivement sous forme de lotissements pavillonnaires souvent en forme de « raquette », les ruelles sont souvent en impasse sans relation entre elles. Il existe des pavillons jumelés et des pavillons individuels. Le respect relatif de l'implantation traditionnelle en fond de vallée et la végétalisation progressive des limites de propriété ont permis néanmoins à ces constructions de s'intégrer convenablement dans la trame urbaine du bourg.

Une partie de ces constructions abrite des logements sociaux, comme des pavillons en bande et leurs caractéristiques sont parfois banales, des logements individuels récents par contre font montre d'une originalité architecturale intéressante.

Par ailleurs, cette évolution a créé un hameau nouveau au Nord-Est de la commune (Caligny) près du bourg de Saint Manvieu Norrey. Cette urbanisation récente a accentué la « distension » du bourg autour de la RD83.



#### **Constats :**

**Le bâti traditionnel est bien mis en valeur.**

**Le bâti récent présente des caractéristiques standard dans ses modes constructifs et dans ses implantations (lotissements).**

#### **Enjeu :**

**Eviter que les nouvelles constructions ne participent à une banalisation de bourg.**

## **1.4 JUSTIFICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

- 1. 41 Les risques naturels
- 1.42 Le respect des dispositions supra communales
- 1. 43 Les servitudes d'utilité publique
- 1. 44 Les autres protections
- 1. 45 Les objectifs du POS de 1991
- 1. 46 Les enjeux du PLU
- 1. 47 Les objectifs de la municipalité
- 1. 48 Les justifications des choix
- 1. 49 Le mise en œuvre

## 1.41 Les risques naturels

### 1) Inondations par débordement de cours d'eau

Le territoire communal est concerné de manière limitée par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau (rivière de la Mue). Aucune construction n'est située en zone inondable et ces secteurs devront être tenus à l'écart du processus d'urbanisation.

### 2) Remontées de nappes souterraines

Le territoire communal est concerné par le phénomène de remontée de nappe cartographiée à l'occasion de l'évènement du printemps 2001. Des débordements de nappe ont été observés dans plusieurs secteurs lors de cet évènement.

Pour d'autres secteurs de la commune, le niveau de la nappe peut se trouver, en situation de très hautes eaux, comme au printemps 2001, à moins de 1 mètre au-dessous du niveau de terrain naturel. Dans toutes les zones concernées, les infrastructures enterrées et les sous-sols peuvent être inondés durablement rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique.

### 3) Mouvements de terrain

La commune est comprise dans le périmètre de la zone sismique, la sismicité y est « très faible mais non négligeable », comme le définit le décret n°91-461 du 14 mai 1991.

### 4) Cavités souterraines

L'inventaire préliminaire des cavités souterraines du Calvados réalisé par le BRGM en mars 2004 signale l'existence de cavités sur la commune (carrières, dolines). Ces cavités correspondraient à d'anciennes carrières souterraines. Les informations correspondantes sont disponibles sur Internet à l'adresse suivante : [www.bdcavite.net](http://www.bdcavite.net). Certaines cavités n'ont pas pu être cartographiées faute d'informations suffisantes quant à leur localisation, 9 autres ont pu être localisées précisément.

### 5) Catastrophes naturelles

La commune a fait l'objet de 4 arrêtés portant état de catastrophe naturelle :

Arrêté du 22/10/1987 : suite aux dommages consécutifs à la tempête des 15 et 16 octobre 1987.

Arrêté du 29/11/1999 : dommages consécutifs aux inondations et coulées de boue du 25 août 1999

- arrêté du 29/12/1999 : dommages consécutifs aux intempéries du 25 au 29 décembre 1999.

- arrêté du 29/10/2002 : dommages consécutifs aux inondations et coulées de boue du 2 juin 2002.

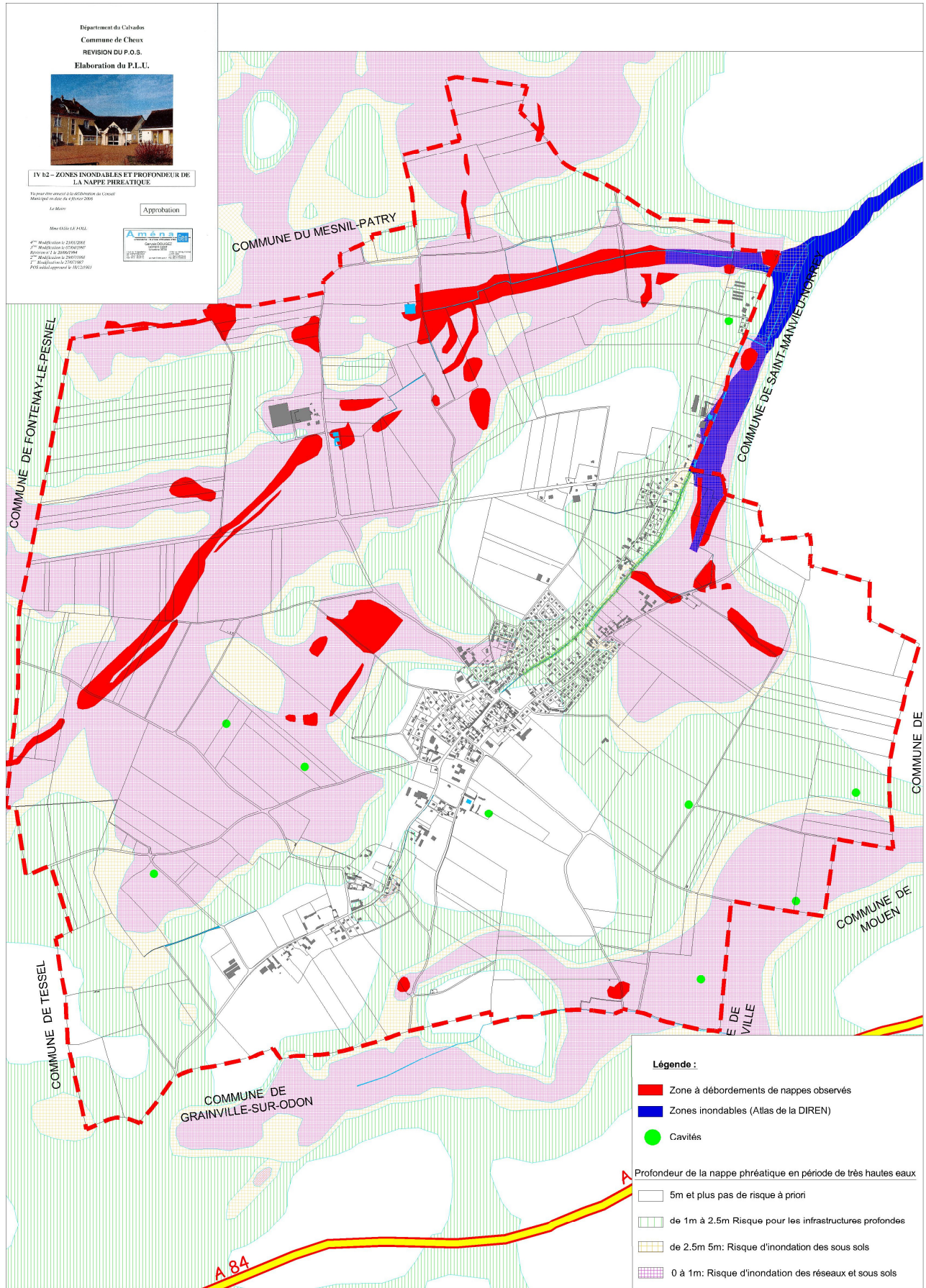
Le premier et le troisième arrêté sont liés aux tempêtes concernant l'ensemble du Calvados. Le dernier arrêté est lié à une coulée de boue locale venant de Tessel qui a inondé la salle des fêtes et l'école. Dans ces secteurs, tout projet devra prendre en compte ce risque et en assurer la protection.

#### **Constat :**

**Existence de diverses contraintes ou éléments d'intérêt particulier**

#### **Enjeu :**

**Intégrer ces éléments dans le projet de développement**



## 1.42 – Le respect des dispositions supra communales

### 1) Dispositions nationales

Dans le cadre du « porter à connaissance » exercé par Monsieur Le Préfet du Calvados, il est rappelé les éléments suivants :

*« La loi n°2000/1208 du 13 décembre 2000 dite « loi Solidarité et Renouvellement Urbains », modifiée par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 dite loi U.H., a adapté le Code de l'Urbanisme pour permettre d'élaborer des documents mettant en cohérence les différentes politiques (urbanisme, habitat, déplacements, implantations commerciales...)*

*Dans ce nouveau contexte juridique, le P.L.U. constitue un document stratégique et opérationnel qui doit exprimer le projet de la commune.*

*Elaboré à l'issue d'un diagnostic, il devra exprimer le projet d'aménagement et de développement durable de la collectivité en respectant les principes posés à l'article L 121.1 du Code de l'Urbanisme permettant d'assurer :*

*1° - L'équilibre entre le renouvellement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*

*2° - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

*3° - Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

*De même le document devra être élaboré dans le respect des dispositions de l'article L 110 du Code de l'Urbanisme (C.U.).*

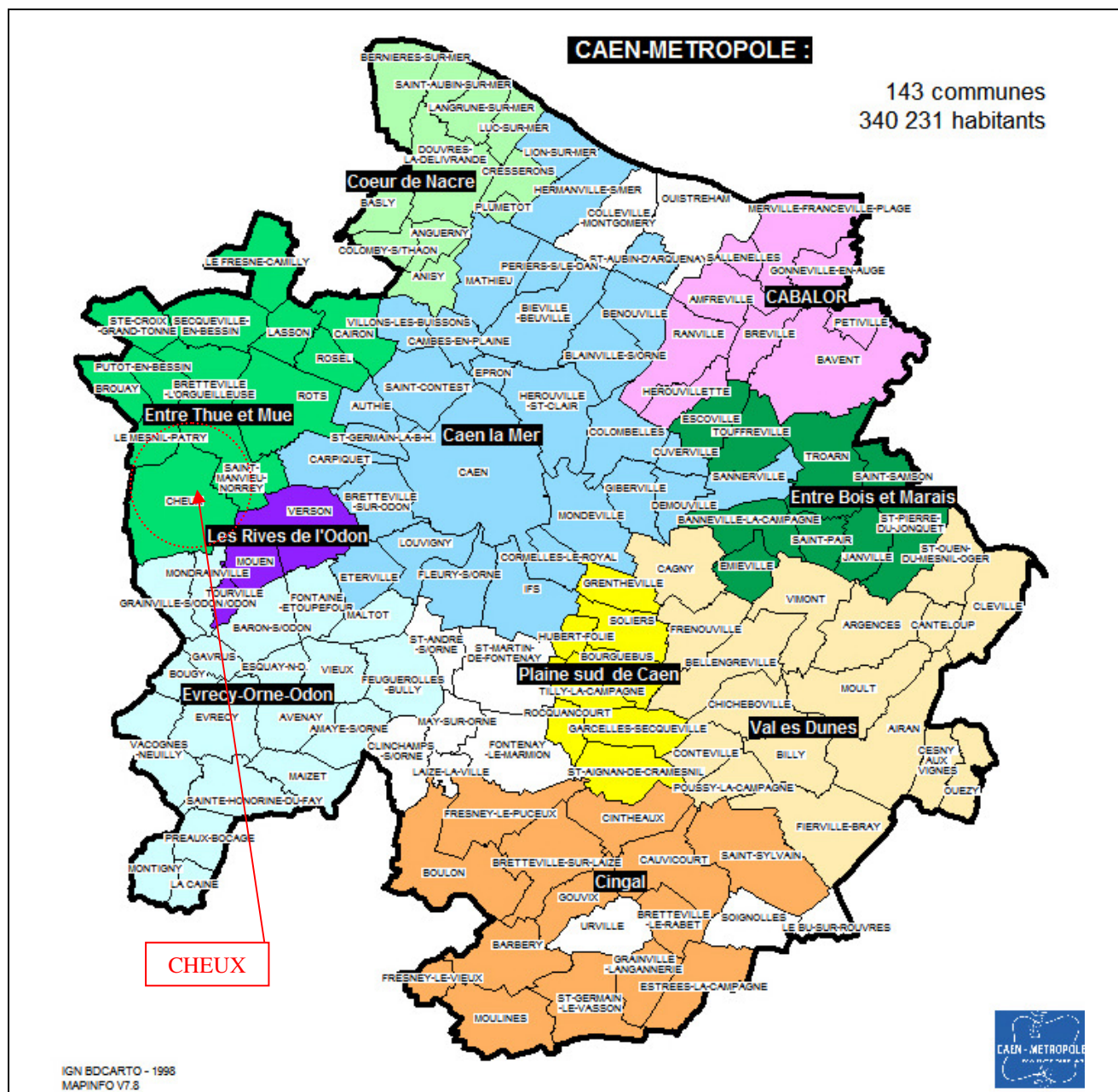
*Cet article impose aux collectivités publiques d'harmoniser, dans le respect de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace, afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures les conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de leurs besoins et de leurs ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations des zones rurales et urbaines. »*

## 2) Dispositions locales

### a) *Schéma de Cohérence Territoriale :*

La commune est intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de Caen Métropole.

Il n'existe pas encore de prescriptions antérieures concernant le SCOT.



#### Constat :

Associer le syndicat mixte à la procédure.

#### Enjeu :

Projet de PLU compatible avec les éventuelles orientations qui auront été définies dans le SCOT avant l'approbation dudit projet.

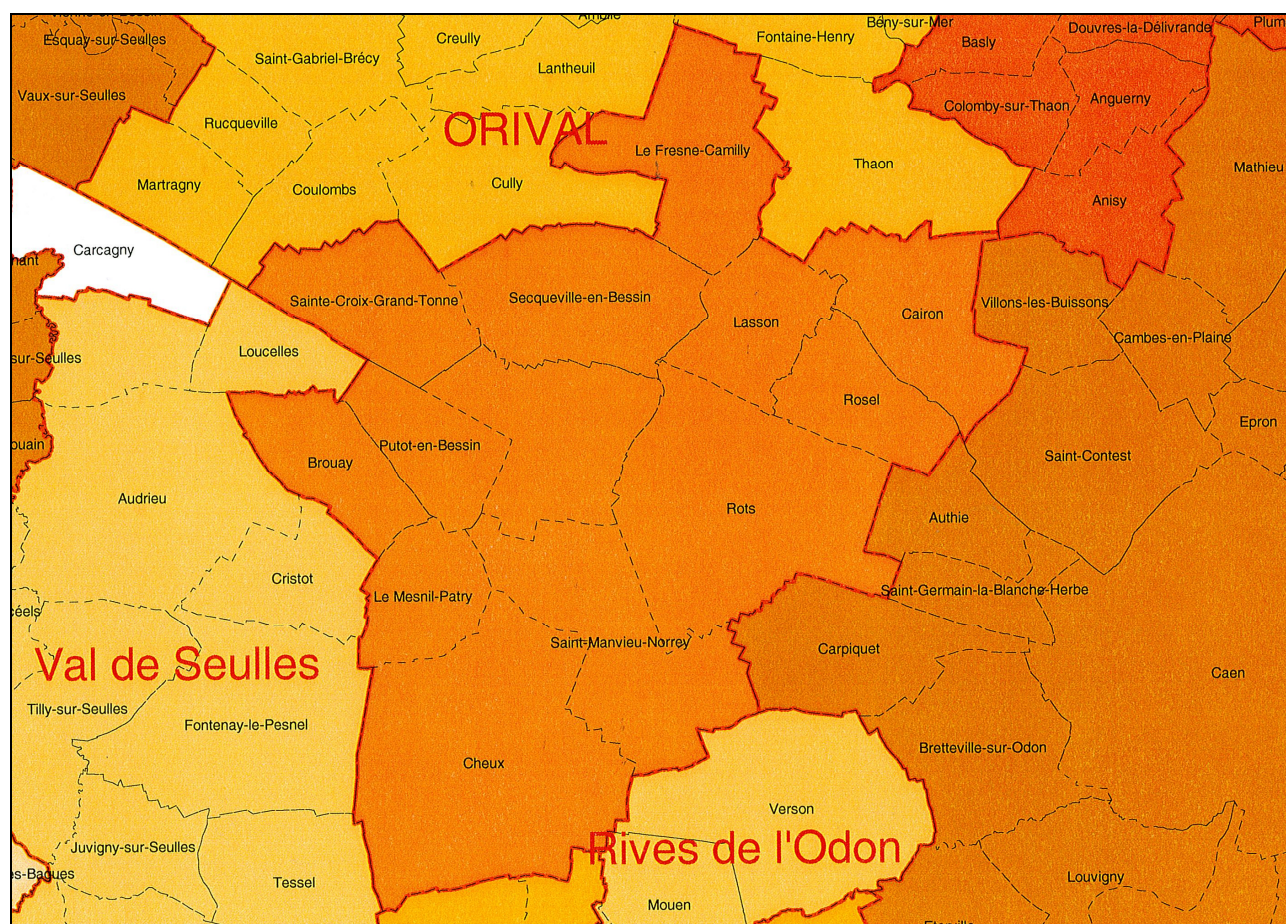
**b) Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux :**

Les orientations définies devront être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie, en application de l'article L212-1 du Code de l'Environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orne Aval Seules en application de l'article L212-3 du même Code.(cf. art L123-1 CU).

**c) Communauté de communes :**

La commune est membre de la communauté de communes Entre Thue et Mue depuis sa création le 1er janvier 2001.

La communauté de communes a notamment compétence en matière d'aménagement du territoire et de développement économique.



**Constat :**

**Associer la communauté de communes à la procédure.**

**Enjeu :**

**Prendre en compte, s'il y a lieu, les orientations fixées par la communauté de communes dans ses domaines de compétence.**

## 1. 43 Les servitudes d'utilité publique

Conformément aux dispositions de l'article R126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol concernent :

- 1) La conservation du patrimoine (naturel – culturel et sportif) ;
- 2) L'utilisation de certaines ressources et équipements : énergie (électricité et gaz, énergie hydraulique, hydrocarbures, chaleur), mines et carrières, canalisations (produits chimiques, eaux et assainissement) communications (cours d'eau, navigation maritime, voies ferrées et aérotrains, réseau routier, circulation aérienne, télécommunications) ;
- 3) La défense nationale ;
- 4) La salubrité et la sécurité publique.

### 1) Patrimoine naturel et culturel

#### *a) Patrimoine Naturel :*

La commune est concernée par le périmètre de protection de protection du forage du « Gros Orme » à Cheux alimentant en eau potable le syndicat d'alimentation en eau potable de Cheux St Manvieu, protégée par arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique des périmètres de protection en date du 24 octobre 2002.

#### *b) Patrimoine Culturel :*

La commune est concernée par le classement en monument historique de l'église St Vigor (totalité de l'édifice) par arrêté du 30 juillet 1910 et par deux emprises de périmètres d'édifices protégés sis sur la commune de Saint Manvieu Norrey. Il s'agit des emprises des deux édifices suivants :

- celui de l'église « Saint Manvieu » classée monument historique en partie (chapelle sud du chœur) par arrêté du 24 janvier 1918, et inscrite en partie (chœur et clocher) à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 16 mai 1927 ;
- celui de « l'ancien manoir de la Mare » (le manoir en totalité, comprenant notamment les trois escaliers avec leur cage et leur plaque de fondation, les quatre cheminées du 17<sup>ème</sup> situées au 1<sup>er</sup> étage, la chapelle située dans le pavillon d'entrée avec son décor mural du 17<sup>ème</sup>, le mur de clôture et le portail, à l'exclusion du bâtiment en retour d'équerre adossé au mur de clôture) protégé par son inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 30 août 2000.

#### **Enjeu :**

**Assurer la protection et mettre en valeur les monuments classés.**

#### **Constat :**

**Abords de monuments historiques où tout projet de construction et d'aménagement est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.**

## **2) Utilisation de certaines ressources et équipements :**

### ***a) Energie :***

La commune est traversée par les lignes électriques suivantes (servitude I4) :

- HTB 2 x 90 kV « Bayeux – Odon – Creully-sur-Odon – Douvres »
- HTB 90 kV « La Dronnière – Saint-Contest »
- HTB 90 kV « La Dronnière – Saint-Contest 1 »
- HTB 90 kV « La Dronnière – Saint-Contest 2 »

et par des lignes basses et moyennes tensions.

### ***b) Communications :***

#### Réseau routier :

Des plans d'alignement existent sur les RD 170 et 83. Il appartiendra au Conseil Général de se prononcer sur leur maintien ou leur suppression.

#### Circulation aérienne :

La commune est grevée par les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Caen Carpiquet, plan approuvé par arrêté ministériel du 12 mars 1990, publié au JO du 11 avril 1990.

Le porter à connaissance du préfet mentionne l'attention à porter aux dispositions de l'arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation de la circulaire du 25 juillet 1990 prise en application pour l'instruction des dossiers concernant ces demandes d'autorisation d'installations.

### ***c) Télécommunications :***

#### Liaisons hertziennes :

Le territoire de la commune est grevé par la servitude (PT 2) de la zone de dégagement de la liaison hertzienne Caen-Ouffières, tronçon St Contest – Parfouru-sur-Odon (décret du 04/02/1993).

#### Câbles :

La commune est traversée par un câble fibre optique 0234.

### ***d) Télédiffusion :***

Il est nécessaire pour les collectivités de veiller à la distribution des signaux télévision et radio. Les constructeurs sont tenus de se conformer aux règles et conséquences de l'article L 112.12 du Code de la Construction et de l'Habitat (J.O. du 8 juin 1978).

TELEDIFFUSION de France (21 rue Claude Chappe – 14043 CAEN CEDEX) souhaite voir mettre en place, dans l'intérêt des usagers de Radiodiffusion et de la Télévision, des réseaux d'antennes communautaires lors de la création de zone pavillonnaire et îlot d'habitation, ceci pour des raisons d'esthétique.

### 3) La salubrité et la sécurité publique :

#### a) *Salubrité publique :*

Une zone sensible pour le respect de la qualité des cours d'eau à l'eutrophisation, ainsi qu'un secteur concerné par la lutte contre la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole, ont été délimités sur le territoire de la commune (arrêté préfectoral du 28/02/2003).



#### b) *Sécurité publique – Risques technologiques :*

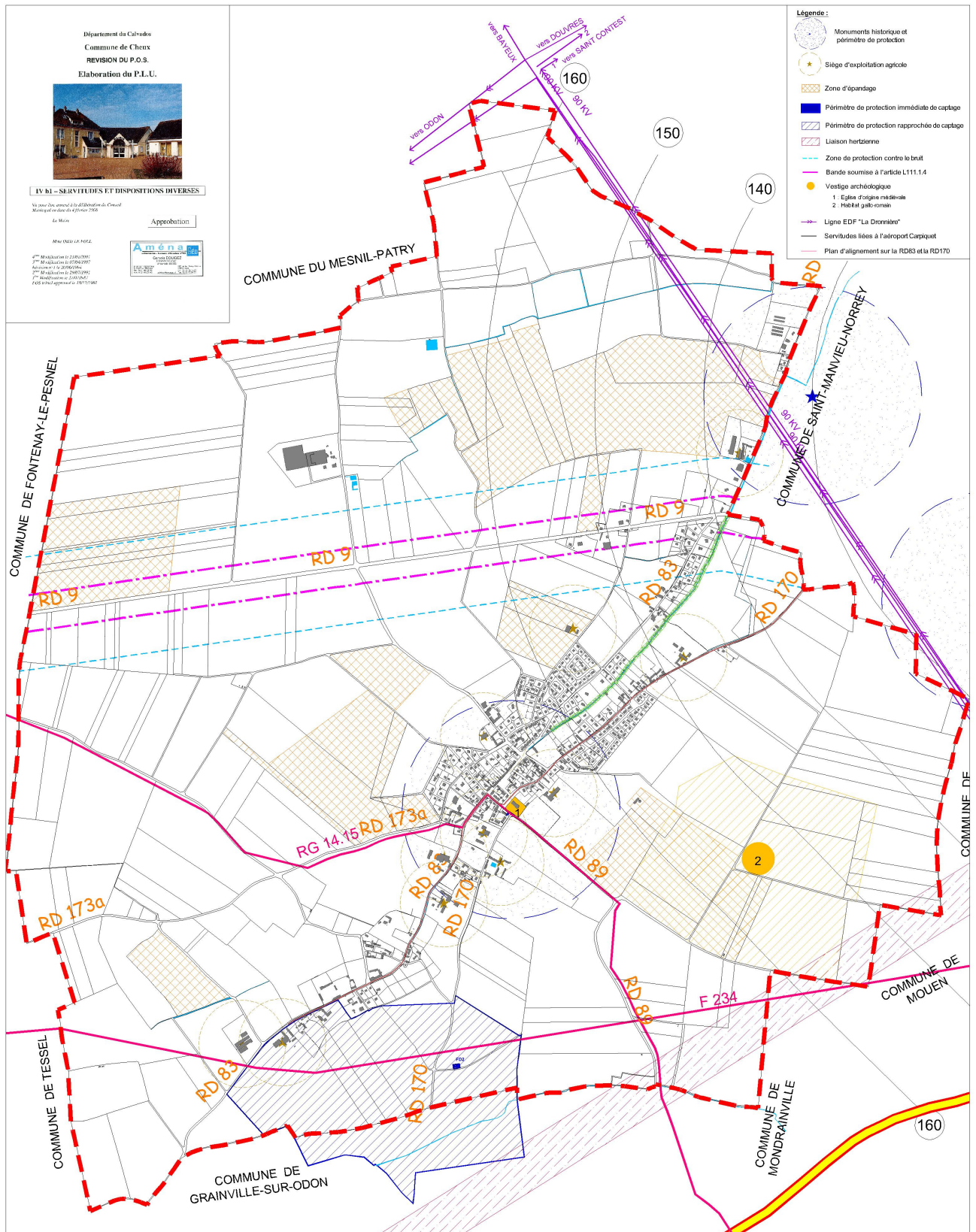
Il s'agit des servitudes, résultant de la nomenclature répertoriant la nature des produits nécessaires à leur fonctionnement, liées à l'installation classée AGRIAL (COOP CAN), route du Mesnil Patry à Cheux.

**Constat :**

**Prendre en compte la présence des réseaux et des périmètres de protection.**

**Enjeu :**

**Respecter les servitudes qui en découlent.**



## 1.44 – Les autres protections

### 1) Le patrimoine archéologique recensé par le Service Régional d'Archéologie

La commune se situe dans un secteur riche sur le plan archéologique :

- Habitat du haut moyen-âge  
Eglise d'origine médiévale

### 2) Vestiges archéologiques :

Les sites de l'église St Vigor, d'origine médiévale et d'un habitat gallo-romain sont actuellement recensés. Ils sont susceptibles de faire l'objet d'un arrêté préfectoral créant un zonage archéologique.

### 3) S.A.G.E.

Le territoire communal est compris dans le bassin versant de l'Orne : Orne aval – Seulles, et est concerné par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

### 4) Voies classées à grande circulation

La RD 9 est concernée par les dispositions de l'article L III 1-4 du code de l'Urbanisme (loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, article 52). Cet article a pour conséquence d'interdire en dehors des espaces urbanisés, dans une bande de 75 mètres de part et d'autre pour les voies classées à grande circulation (RD 9), toutes constructions ou installations, sauf si le PLU justifie et motive l'urbanisation.

### 5) Prise en compte du bruit :

Le territoire communal est concerné en partie par les dispositions relatives au niveau sonore des infrastructures terrestres le long de la RD 9, intervenu par arrêté préfectoral du 15 décembre 1999. La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 250 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 9.

#### **Constat :**

**Existence de diverses contraintes ou éléments d'intérêt particulier.**

#### **Enjeu :**

**Intégrer ces éléments dans le projet de développement.**

## 1.45 – Les objectifs du P.O.S. de 1994

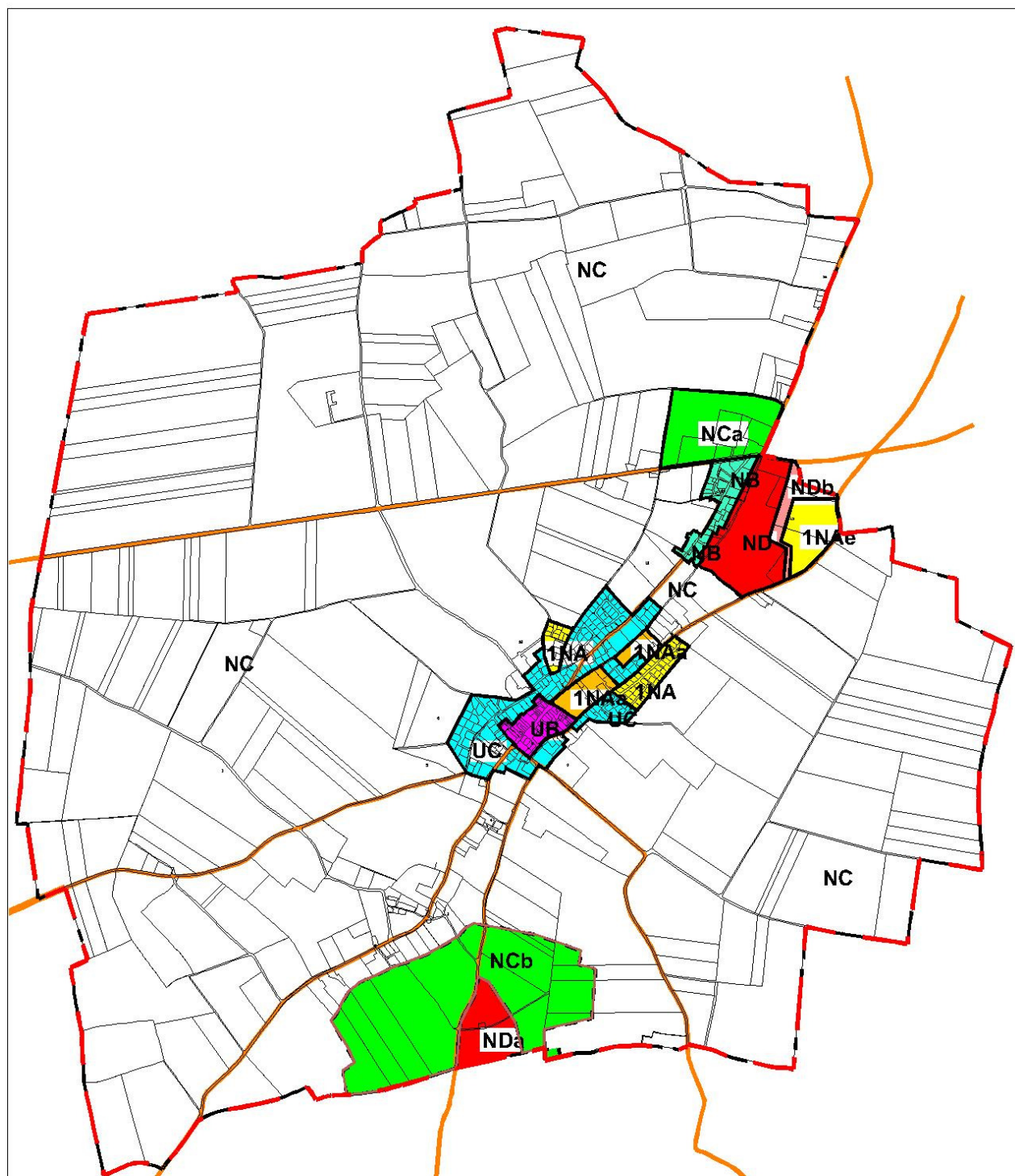
Le rapport de présentation du POS de 1994 avait fixé les objectifs suivants :

- ❖ Maintenir l'activité agricole existante. La majeure partie des sols située dans la plaine de Caen est occupée par des cultures, malgré une baisse de cette activité ces dernières années, l'agriculture emploie encore des personnes sur la commune.  
23 exploitations existaient en 1990 et environ 5 devaient cesser leur activité dans les prochaines années.
- ❖ Développer une zone artisanale et commerciale. La commune ne possède pas de zone artisanale et souhaite en développer une. Ce projet s'implanterait au Nord de la commune de Cheux, sur des terrains appartenant à la commune, en limite du bois de Saint-Manvieu et des RD9 et 170.  
Les accès directs à la zone devront se faire à partir de la RD170.
- ❖ Création de nouvelles zones destinées à l'urbanisation. L'accueil de nouveaux habitants impose la création de nouvelles zones destinées à être urbanisées. La prévision d'une population de 1100 habitants dans les 10 prochaines années nécessite la création d'environ 8 hectares urbanisables (voiries et espaces communs non compris).  
La municipalité souhaite ainsi développer le centre bourg et le diversifier le long de la RD170 pour éviter la dispersion des habitations autour des hameaux. La municipalité veut se munir d'un parc de logements sociaux de type locatif. À ce titre, la commune possède déjà plusieurs hectares (4 à 5) qui seront affectés à ce projet.  
Il a été prévu également une zone d'extension future de l'urbanisation.
- ❖ Emplacement réservé. Les équipements publics sont suffisants pour répondre aux besoins des nouveaux habitants. De nouveaux emplacements réservés à cet effet ne sont pas nécessaires.
- ❖ Prise en compte de l'environnement. Le ruisseau « La Mue » prend sa source à Cheux et rejoint la Seulles. La Mue est classée en objectif de qualité 1b (bonne qualité des eaux).  
La municipalité souhaite créer une zone naturelle de protection au titre des paysages le long de la Mue afin de préserver le site (grandes rangées d'arbres, lieu de promenade). La vallée de la Mue présente dans ce secteur des prairies très humides. Ce phénomène est accentué lors de fortes pluies (débordement de la Mue, exutoire).  
Le périmètre rapproché, actuellement étudié mais non encore officiellement arrêté, de protection du captage d'eau potable au Sud de la commune sera délimité par une zone ND.

Par rapport à ces objectifs, le bilan est aujourd'hui le suivant :

- ❖ L'objectif d'un maintien de l'activité agricole a été préservé même s'il n'existe plus que 12 des exploitations en 2006 et la volonté de maintien de cette activité agricole est toujours présente.
- ❖ Le projet de zone artisanale n'a pas abouti, notamment parce que l'intercommunalité, qui s'est créé entre temps, a soutenu des projets de grande envergure sur Rots et Bretteville l'Orgueilleuse.

- ❖ L'objectif des 1100 habitants a été légèrement dépassé avec 1260 habitants en 2008. Le reste a été respecté : habitat relativement aéré, densification le long de la RD170, création de logements sociaux de type locatif.
- ❖ Pas de nouveaux emplacements réservés pour les équipements publics.
- ❖ Une partie des abords de la Mue et du périmètre rapproché de protection du captage d'eau potable a été délimitée en zone ND.



## 1. 46 Les enjeux du PLU

Les enjeux du PLU tels qu'ils sont ressortis des différents thèmes traités sont rappelés ci-après :

Thème	Constat	Enjeux
<b><i>A) Diagnostic Socio - Economique</i></b>		
Situation	La commune est située à proximité de l'agglomération Caennaise L'aéroport de Carpiquet est à 3 km du bourg La halte ferroviaire de Bretteville-Norrey est située à 4 km du bourg	Mettre en valeur les capacités offertes par la localisation de ses équipements.
Démographie	Un léger vieillissement de la population à l'image de l'évolution départementale.	Prendre en compte le vieillissement de la population et favoriser l'accueil des jeunes
Logement	Part prépondérante des grands logements.	Diversifier l'offre en taille de logements Amener une nouvelle approche en matière de parc locatif, notamment à destination des jeunes
Activités commerciales artisanales et industrielles	Niveau d'équipement et d'animation adapté à la taille de la commune. Faible diversité des activités présentes. Structure commerciale de faible ampleur	Maintenir en relation les équipements (principalement sportifs et culturels) et la population Mener une action visant à favoriser l'implantation de commerces de proximité.
Activités agricoles	Agriculture particulièrement active	Préserver les sièges des activités agricoles de l'urbanisation afin qu'elles poursuivent leur activité
Trame viaire	Trafics relativement importants sur la RD9 mais ne traversant pas le bourg. La commune est bien desservie par les bus verts.	Préserver le caractère rural des voies de la commune et favoriser les liaisons douces Permettre le passage des engins agricoles
Réseaux divers	Pas de zonage assainissement.	Vérifier la capacité en développement en fonction de l'alimentation en eau potable.
<b><i>B) Analyse de l'état initial de l'environnement</i></b>		
Présentation générale du territoire communal	La commune est attractive en raison de sa proximité avec Caen.	Assurer un développement urbain cohérent dans l'esprit villageois de Cheux.
Géologie	La géologie du secteur étudié ne présente pas d'enjeu particulier.	La nature du sous-sol, stable, ne pose pas de risque en termes de développement urbain et d'aménagements futurs.
Relief	Le relief est relativement homogène.	Gérer les impacts visuels liés à toute intervention.
Climat	Les données climatiques ne révèlent pas de contraintes particulières.	Les trames végétales contribuent à réduire les impacts des vents sur les

		zones urbaines du plateau.
Hydrologie	Le réseau hydrographique est constitué de deux cours d'eau : les ruisseaux de la Mue et de Salbey.	Les ruisseaux et points d'eau doivent être préservés, entretenus, et les aménagements alentours réalisés avec précaution.
Patrimoine naturel	Peu de patrimoine naturel susceptible d'être protégé.	Les espaces boisés sont à préserver et à valoriser pour certains.
Unités Paysagères	Chaque entité paysagère correspond à une typologie géographique. La commune est située dans un paysage de transition entre Plaine de Caen et Bocage Normand : elle possède une grande diversité d'entités paysagères.	Assurer un mode de développement spécifique à chaque ambiance (entité) paysagère. Intégrer les caractéristiques paysagères dans les modalités de développement de la commune.
Bâti	Le bâti traditionnel est bien mis en valeur. Le bâti récent présente des caractéristiques standard dans ses modes constructifs et dans ses implantations (lotissements).	Eviter que les nouvelles constructions ne participent à une banalisation de bourg
<b><i>C) Servitudes publiques et dispositions diverses</i></b>		
Risques naturels	Existence de diverses contraintes ou éléments d'intérêt particulier.	Intégrer ces éléments dans le projet de développement.
Schéma de Cohérence Territoriale	Associer le syndicat mixte à la procédure.	Projet de PLU compatible avec les éventuelles orientations qui auront été définies dans le SCOT avant l'approbation dudit projet.
Communauté Communes	Associer la communauté de communes à la procédure.	Prendre en compte, s'il y a lieu, les orientations fixées par la communauté de communes dans ses domaines de compétence.
Conservation du Patrimoine	Abords de monuments historiques où tout projet de construction et d'aménagement est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.	Assurer la protection et mettre en valeur les monuments classés.
Utilisation ressources	Prendre en compte la présence de ces réseaux et périmètres de danger.	Respecter les servitudes qui en découlent.
Patrimoine Archéologique	2 sites identifiés.	Respecter les dispositions réglementaires en cas d'aménagement.

## **1. 47 Les justifications des choix**

### **Les choix retenus pour l'élaboration du PADD**

L'élaboration du PADD de la commune de Cheux résulte de volonté d'aboutir à un projet cohérent, en mettant en corrélation :

- **la préservation et la mise en valeur de l'environnement et des paysages**
- **l'intégration et l'accompagnement du développement économique**
- **la mise en adéquation des créations de nouveaux logements avec la demande locale**

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le projet d'aménagement et de développement durable s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments du diagnostic. Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues. Cela a permis d'élaborer un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'équilibre exprimés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme qui assure :

- l'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces naturels et des paysages dans le respect du développement durable.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat
- L'utilisation économe et équilibré des différents espaces et la maîtrise des déplacements

Cinq orientations principales fondent le projet de développement intercommunal.

### **La protection des espaces dédiés à l'activité agricole**

### **Le développement de l'activité**

### **La mise en œuvre d'une nouvelle étape du développement urbain**

### **L'organisation de la revitalisation du commerce de centre bourg**

### **La structuration des infrastructures et des équipements en conséquence des développements envisagés**

## 1. La protection des espaces dédiés à l'activité agricoles

### CONSTATS

Un secteur primordial pour la commune

Les activités agricoles constituent un des éléments important de l'occupation du territoire de la commune, il représente près de 90% de la surface de la commune. La majeure partie de cet espace est consacré aux labours. Les sièges d'exploitation identifiés et localisés sur la cartes des servitudes et dispositions diverses sont souvent proches des zones d'habitations. Cette donnée vient de l'organisation historique du village.

Une activité en complète recomposition

Cette activité est en constante évolution, on assiste depuis les années 70 à une réduction du nombre d'agriculteur et d'exploitation :

- Le nombre total d'exploitations est passé de 28 en 1979 à 27 en 1988 puis à 13 en 2000.
- En terme d'emplois, le nombre d'UTA (Unité de Travail Annuel : équivalent d'un temps plein) est passé de 46 en 1979 à 37 en 1988 puis à 17 en 2000.
- On constate également la transformation d'herbages en terres labourables et en espaces urbanisés, leur superficie a été divisée par trois en 25 ans.

**En raison de la place particulière de l'agriculture sur le territoire communal, la commune souhaite que cette activité majeure puisse continuer à évoluer et se développer en limitant au maximum les contraintes spatiales**

### ORIENTATIONS

Protéger des espaces à fort potentiel agronomique

Hors les espaces à protéger en raison de caractéristiques naturelles particulières (vallées, espaces boisés, etc....), l'ensemble du territoire est affecté à la protection de l'activité agricole ; les développements urbains envisagés tant au bourg que dans les hameaux ont évité de porter atteinte à cette activité.

Eloigner les développements urbains des exploitations agricoles

En matière agricole, la deuxième donnée importante à prendre en compte est l'identification des plans d'épandage connus, afin que les choix en matière de développement urbain veillent à les protéger au maximum.

Afin de ne pas gêner le développement de l'activité agricole, les exploitations qui se situe souvent aux abords immédiats des zones urbaines, sera protégé autant que possible de l'urbanisation. Des périmètres de protection d'un rayon de 200 mètres, sans caractère réglementaire et l'existence de plans d'épandage, qui ont été portés à la connaissance de la commune, sont pris en compte afin de vérifier les conséquences éventuelles des développements urbains sur ces derniers.

## 2. Le maintien d'un espace à vocation d'activité

### CONSTATS

Des activités variées  
en évolution  
constante

Le tissu d'activité sur le territoire communal est caractérisé par une importante activité agricole (cf. : voir le premier point), par la présence de quelques commerces locaux et par une activité artisanale diversifiée. Enfin l'activité artisanale se développe et des évolutions de localisations sont à prévoir.

Un tissu commercial  
faible

La commune de Cheux dispose de peu d'activités commerciales, hormis une boulangerie, un salon de coiffure, et une activité de restauration-bar-tabac-presse. Pour les produits et services non disponibles sur place, l'approvisionnement de la population se faisant essentiellement dans les centres commerciaux des alentours, à Caen, Rots, Mondeville, Tilly-sur-Seulles ou Verson....

L'artisanat, première  
entreprise de Cheux

L'artisanat est, avec l'agriculture, la principale activité dans la commune. Dans le domaine du bâtiment, une dizaine d'entreprises sont présentes sur le territoire communal, le secteur des travaux agricoles, l'entretien automobile sont les principaux secteurs d'activités complémentaires.

Un déclin de l'emploi  
sur la commune

Malgré une augmentation de la population importante de la population la population active de la commune travaillant à Cheux n'a pas augmentée. Cela semble du en partie à l'absence de projet ambitieux de développement économique dans la commune et à l'attractivité des commune voisines qui dispose de voies de communication rapides, A84 à Verson, N13 à Saint Manvieu Norrey.

**L'activité de la commune sera développée dans les domaines du commerce et de l'artisanat, des aménagements seront nécessaires afin d'accueillir le développement envisagé.**

### ORIENTATIONS

Créer une dynamique  
économique positive

La commune souhaite prendre en main le développement économique de son territoire, pour cela l'attractivité commerciale sera renforcée au bourg. Des commerces dynamiques au bourg feront partie des éléments qui sont de nature à faire venir des activités artisanales sur la commune.

Promouvoir la  
création d'une zone  
d'activités

L'espace proposé dans l'ancien POS à cet effet sera repris afin de créer, en complément de la structure déjà existante, une zone qui accueillera des artisans.

La communauté de commune a acté en conseil communautaire l'opportunité d'études sur la création d'un espace d'activités sur ce secteur. Celui-ci vient en appoint des grandes structures qui existent déjà aux alentours, et est située à proximité du barreau RN13/A84. La création d'une zone mixte d'activités et d'habitat est en projet.

### 3. La mise en œuvre d'une nouvelle étape du développement urbain

#### CONSTATS

*Avec une augmentation de 450 habitants sur les 15 dernières années, la construction sur la commune suit un rythme élevé. Des éléments ont favorisés le développement de l'habitat.*

Une demande forte de logement dans un contexte local favorable

- l'attractivité croissante de l'échangeur sur l'A84.
- La diversité de son offre en logements notamment vers les jeunes ou les personnes âgées.
- une offre de commerces et de services qui après une stagnation tend à se redéployer.

Développer l'habitat dans la continuité

Le choix de réaffirmer le développement du bourg s'inscrit dans la logique de la loi SRU, mais également dans une volonté forte de protection de l'activité agricole hors zone urbaine. Il s'agit donc de contenir l'urbanisation près de la zone centrale.

**Face à la forte augmentation de la demande de logements, la protection de l'environnement et de l'activité agricole reste une priorité de la commune. Afin de la structurer, elle souhaite l'orienter sur le développement du bourg.**

#### ORIENTATION

Le scénario retenu par la commune est celui d'un développement amenant la population communale à environ 1600 habitant dans les 10 à 15 ans à venir, ce qui correspond à une création de 10 15 logements par an.

Renforcer l'habitat dans le bourg

Trois espaces de développement ont été identifiés :

Au centre bourg, intégrant différentes fonctions urbaines, sa densité et son organisation prolongent les formes urbaines existantes alentours. Une densité de l'ordre de 30 logements à l'hectare (conforme à la densité du secteur central) sera recherchée. Ce qui permettra d'accueillir environ 120 à 150 habitants supplémentaires. Il s'agit d'un espace justifiant d'une action publique de la collectivité

Echelonner le développement et l'orienter vers des opérations structurées

Au Nord du bourg, il constituera à termes le prolongement naturel du bourg actuel. Il intègre un corps de ferme, destiné à accueillir une offre diversifiée de petits logements, un espace réservé à un équipement de type maison de retraite et un espace qui accueillera des logements individuels. L'ensemble accueillera ???? habitants.

A l'ouest du bourg, dans une étape ultérieure d'urbanisation, un secteur sera destiné à des modes d'urbanisations traditionnelles de type logement pavillonnaire. Il pourra accueillir 90 habitants sur une superficie de 3Ha.

Limitier le développement hors du bourg

Au-delà du bourg trois espaces disposent de quelques capacités d'accueil limitées (de l'ordre de 5 à 10 logements au total) en complément du bâti existant.

#### 4. L'organisation de la revitalisation du commerce de centre bourg

##### CONSTATS

Une dynamique commerciale porteuse

La diversité des types de logements, et donc la diversité sociale ainsi que l'existence de zones d'activités importantes hors de Caen permet de penser que l'espace péri urbain devient de plus en plus autonome de la ville centre. L'activité commerciale est à ce titre un indicateur important. Après une polarisation sur des zones commerciales, le commerce revient dans les bourgs périurbains. Dans son secteur, Cheux est principalement tributaire de l'hypermarché de Rots, mais l'activité commerciale a résisté puis s'est redéployée dans l'ensemble des communes alentours.

Développer l'habitat dans la continuité

Le choix de réaffirmer le développement commercial au bourg s'inscrit dans la logique de la loi SRU. Ainsi il s'agit de limiter les déplacements en disséminant les services commerciaux de base dans les bourgs, c'est aussi une volonté de renforcer l'attractivité du bourg afin de créer un cercle vertueux dans ce domaine.

**L'augmentation de la population dans la commune permet de proposer un plan de redéploiement de l'activité commerciale dans le bourg.**

##### ORIENTATION

L'évolution urbaine de Cheux doit être accompagnée d'une action volontariste de revitalisation du centre bourg qui doit faire l'objet d'une opération d'ensemble structurée dont l'utilité publique est manifeste.

Renforcer l'habitat dans le bourg

- Diversification de l'occupation des logements dans un concept de mixité sociale visant principalement à la création d'habitations de moyenne et de petite taille, destinés surtout aux jeunes couples, jeunes familles ou personnes âgées.

Favoriser l'attractivité des commerces du bourg à moyen terme

- Organisation d'un nouveau quartier dont les formes urbaines conformes aux gabarits du centre actuel, présentent de l'habitat intermédiaire, semi collectif, type maison de ville en façade de rue. Ce quartier sera le centre du réseau de déplacements doux.

Donner la possibilité à des professionnels de s'installer

- Création d'un espace de commerce et de services permettant d'élargir et pérenniser l'activité en place. L'offre immobilière permettant l'installation de créateurs d'entreprises dans les domaines du commerce et des services sera une priorité dans l'aménagement du bourg
- Intégration d'espace public de type « place de marché » assurant un complément d'attractivité.

## 5. La structuration des infrastructures et des équipements en conséquence des développements envisagés

### CONSTATS

La spécificité de l'espace périurbain

La création de services en milieu périurbain est rendue difficile par la présence d'un pôle central d'activités qui prive les communes environnantes d'opportunités de développement. L'augmentation de population de la commune est cependant porteuse d'une dynamique positive.

La difficulté majeure dans les secteurs périurbains réside aujourd'hui dans l'éclatement spatial des services, l'objectif principal sera de les polariser au centre de la commune.

Un espace central à renforcer, des périphéries à équiper

Le réseau principal de voirie est de capacité suffisante pour accueillir le surplus de trafic induit par l'augmentation de population. Le réseau secondaire subira des adaptations afin de renforcer la sécurité routière et de mettre en place des liaisons non automobile.

La création des espaces urbains périphériques devront répondre à la nécessité de garantir le traitement des eaux pluviales sur la parcelle afin de limiter les ruissellements.

L'augmentation de population n'entraînera pas, selon les prévisions actuelles de pression particulière sur les infrastructures scolaires.

**Amélioration de la qualité de vie et structurer le bourg par des actions concrètes pour le développement de la commune.**

### ORIENTATION

La commune va développer sur le terrain une série d'actions visant à répondre à ces constats :

Créer une place centrale

- créer une « place commerciale » au carrefour de la rue du Tripot et de la rue Robert Courteuse, aux abords du futur espace de commerce et de service

Adapter la voirie aux exigences de la modernité

- définir les conditions d'accès et de desserte des futurs espaces urbains en prévoyant les prolongements futurs éventuels,
- améliorer le carrefour rue des Terres Noires,
- prévoir et réserver les espaces nécessaires aux liaisons non automobiles,

Amorcer une gestion durable de l'eau

- gérer, par des dispositifs de rétention adaptés, les écoulements d'eau provenant du bassin versant en amont.

## **1.48 – La mise en œuvre**

La mise en œuvre réglementaire est conforme au projet d'aménagement et de développement durable et elle fait référence aux orientations particulières d'aménagement. Elle comprend la division du territoire en 4 types de zones différentes des dispositions réglementaires, chacune d'elles est divisées en secteurs distinct pour lesquels des changements règlementaires sont possibles.

### **1) Division du territoire en zones**

#### **▪ Les zones urbaines U (représente 46 ha)**

*« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

- **La zone Ua** correspond au secteur urbanisé de façon plus dense au bourg de 9 ha. Cette zone à vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités, services ou équipements normalement présents dans un village et compatibles avec sa vocation résidentielle dominante. Cette zone urbaine ne dispose que de quelques possibilités résiduelles de constructions et de logements
- **La zone Ub** d'une superficie de 35 ha correspond à la zone urbanisée récente qui est composée essentiellement de pavillons.
- **La zone Us** correspond à l'espace à vocation sportive situé au sud du bourg qui possède une superficie de moins de 2 Ha.

#### **▪ Les zones d'urbanisation future AU (représentent 17 ha dont 8 ha affectés à l'activité)**

*« Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation ».*

- **La zone 1AUa** correspond à l'espace central à urbaniser dans l'esprit du centre bourg et avec le souci de la mixité sociale et fonctionnelle.
- **Les zones 1AU et 2AU** : zones à urbaniser sous forme de lotissements ou groupes d'habitations.
  - **La zone 1AU** est immédiatement aménageable
  - **La zone 2AU** sera urbanisable à l'issue d'une modification du PLU.
- **La zone AUe** est destinée à avoir une vocation d'activités

#### **▪ La zone agricole A (représente 1308 ha)**

*« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».*

- **La zone A** : zone agricole, intégrant les exploitations existantes et pouvant accueillir des constructions et installations liées à l'activité agricole.

▪ **Les zones naturelles N (représentent 68 ha)**

« Peuvent être classées en zone naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de risques ou de nuisances, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

- **Les zones N** : ces zones naturelles sont occupées essentiellement par des espaces cultivés et des bois et par quelques zones bâties à préserver.
- **Les zones Nh** : ces zones naturelles peuvent accueillir des habitations nouvelles en nombre limité

**2) Dispositions réglementaires**

L'ensemble des dispositions réglementaires figure dans le dossier ad hoc ci-après.

Les dispositions relatives aux superficies minimales des parcelles sont justifiées par des considérations techniques relatives à l'assainissement ou urbanistiques ou par des considérations de formes urbaines actuelles.

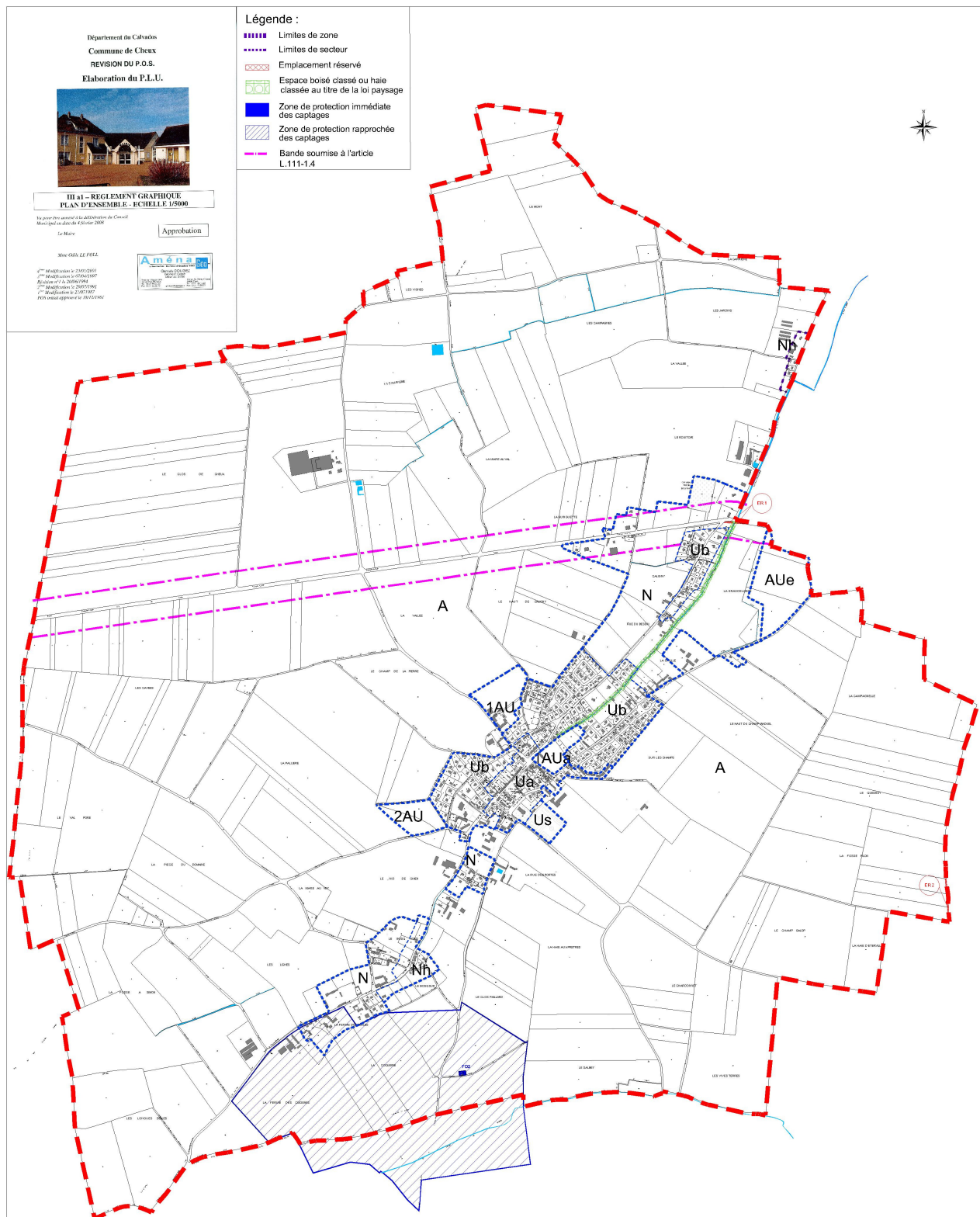
**3) Emplacements réservés**

Pour les besoins du développement urbain, il est nécessaire de réserver des emplacements pour les fonctions suivantes :

- 1) création d'un espace réservé au carrefour de la RD9 et RD 83 au profit du Conseil général du Calvados afin de le sécuriser et d'y améliorer la visibilité.
- 2) Création d'un espace réservé pour créer une haie en continuité de l'aménagement prévu sur la commune de Verson

L'ensemble de ces informations est reporté sur la carte ci-après (zonage du PLU).

emplacement réservé	Objet	Surface approximative
N° 1	Amélioration de la sécurité routière	500 m <sup>2</sup>
N° 2	Création d'une haie	1000 m <sup>2</sup>



## **1.5 EVALUATION DE L'INCIDENCE DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

Le Projet de PLU ainsi établi fait coïncider les besoins de développement, la préservation des caractéristiques identitaires locales et la protection de l'environnement. L'incidence des orientations adoptées peut concerner les thèmes suivants :

- Les risques naturels
- Les nuisances sonores
- La préservation des ressources
- La préservation et l'accroissement du patrimoine naturel
- La mise en valeur du cadre de vie
- La gestion des déplacements
- Le développement économique maîtrisé au sein du bocage virois
- La diversité en matière de logements

Les mesures de préservation et de mise en valeur sont ainsi précisées :

### **1) Risques naturels**

Le risque de remontée des nappes phréatiques concerne partiellement les espaces sur lesquels des projets de développement sont prévus, mais dans ces secteurs le risque y est très limité. Cependant, des précautions réglementaires sont à prendre concernant les sous sols.

Concernant les abords des futures zones urbanisables périphériques, des aménagements de type merlon seront créés afin de prendre en compte les risques d'inondations provenant de l'amont.

### **2) Les nuisances sonores**

Les principales nuisances sont celles relatives à la RD9. Les évolutions urbaines envisagées se situent hors des abords immédiats de cette route. Cependant, les évolutions dans la zone N et dans la zone Ub seront à restreindre dans la bande soumise à l'article L111.1.4.

### **3) Préservation des ressources**

Les secteurs à urbaniser seront desservis par le réseau collectif d'assainissement ; par ailleurs, le captage d'eau potable à proximité est situé en amont de la zone à urbaniser, il fait l'objet d'un périmètre de protection qui n'est concerné par aucun projet de développement urbain.

Les eaux pluviales seront prioritairement dirigées soit vers des systèmes d'infiltration sur place, soit vers le ruisseau existant avec des dispositifs de temporisation.

### **4) La préservation et l'accroissement du patrimoine naturel**

La création d'une zone agricole A sur 90% du territoire communal marque la volonté de garder le caractère rural de la commune tout en permettant la transformation des modes d'utilisation de l'espace agricole.

Les espaces localisés en zone N sont situés notamment aux abords de la Mue et dans les secteurs bâtis afin de garantir que ses abords ne soient dégradées ni par l'urbanisation, ni par l'activité agricole. Par ailleurs, l'ensemble des haies et des espaces boisés de la commune est préservé par le biais de leur classement au titre de la loi Paysage ou des espaces boisés classés.

### **5) L'amélioration du cadre de vie**

La mise en valeur du cadre de vie a pour objectif de mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune. Cela se traduira par des opérations de traitement de l'espace :

- La préservation des bords de la Mue
- D'un traitement paysager au lieu dit « la Grande Londe » dans la future zone AUe.
- Une organisation structurée des constructions et l'aménagement de « lieux de vie »

Ces aménagements participeront à la création d'un nouveau cadre de vie.

### **6) La gestion des déplacements**

L'organisation du développement urbain s'est accompagnée d'une réflexion sur les déplacements et les transits. Les développements seront organisés de façon agglomérée au bourg et dans la périphérie immédiate, afin de permettre une meilleure gestion des déplacements ; l'objectif du développement des liaisons douces est de participer à la diminution globale des émissions de gaz à effet de serre. Les principaux aménagements de voiries seront :

- La création et la mise en valeur de liaisons piétonnes et cyclistes internes au bourg, vers les communes voisines ainsi que vers la halte ferroviaire de Norrey le long de la Mue.
- La création de voies cyclables dans le bourg aura comme objectif de faciliter les accès vers la zone centrale.
- L'aménagement d'une « place du marché » avec l'intégration des cheminements piétons pour maximiser l'accès aux commerces de proximité

### **7) Le développement économique maîtrisé au sein de l'agglomération caennaise**

Le développement économique initié par la commune est limité aux espaces déjà aménagés. Cependant la communauté de communes, qui a la compétence de développement économique, est à l'origine d'un projet de zone mixte d'activité et d'habitat situé au hameau de « la Grande Londe ». Les projets de développement économique seront en rapport avec la demande réelle à laquelle la communauté de communes aura à faire face.

### **8) La diversité en matière de logements**

Les logements qui seront construits dans les zones AU feront prioritairement l'objet d'aménagements d'ensemble. Cela vise à proposer des formes urbaines différenciées et adaptés à la demande, ainsi qu'à maîtriser les volets sociaux et environnementaux des aménagements prévus.